

Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven



AUGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

Stand: 26.09.2019



BEBAUUNGSPLAN NR. 99

„Zum Dobben“

Mit örtlichen Bauvorschriften
und der gleichzeitigen Aufhebung eines
Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11
„Wählacker“

ABSCHRIFT

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB.
- Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

| INHALTSVERZEICHNIS | | Seite |
|---------------------------|---|-------|
| 1. | Lage und Geltungsbereich | 1 |
| 1.1. | Kartengrundlage | 2 |
| 2. | Ziele und Zweck der Planung | 2 |
| 2.1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 2 |
| 2.2 | Städtebauliches Konzept | 3 |
| 2.3 | Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB | 4 |
| 2.4 | Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf | 5 |
| 2.5 | Alternativenprüfung | 7 |
| 3. | Planerische und rechtliche Vorgaben | 7 |
| 3.1 | Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.3 | Bebauungspläne / Satzungen | 9 |
| 3.4 | Schutzgebiete | 10 |
| 3.5 | Artenschutz | 10 |
| 3.6 | Bodenschutz | 11 |
| 3.7 | Rechtliche Grundlagen | 12 |
| 4. | Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets | 13 |
| 4.1 | Vorhandene Nutzungen im Plangebiet | 13 |
| 4.2 | Städtebauliche Situation | 13 |
| 4.3 | Immissionsschutz | 13 |
| 4.3.1 | Landwirtschaftliche Nutzung | 13 |
| 4.4 | Belange des Verkehrs | 13 |
| 4.5 | Natur und Landschaft | 14 |
| 4.6 | Erschließung | 15 |
| 4.7 | Boden /Altlasten | 17 |
| 5. | Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen | 18 |
| 5.1. | Abgrenzung des Geltungsbereiches | 18 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 5.3.1 | Grundflächenzahl | 18 |
| 5.3.2 | Zahl der Vollgeschosse | 19 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.3.3 | Höhe baulicher Anlagen | 19 |
| 5.4 | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche | 20 |
| 5.4.1 | Bauweise | 20 |
| 5.4.2 | Überbaubare Grundstücksfläche | 20 |
| 5.5 | Mindestgrundstücksgrößen | 20 |
| 5.6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 21 |
| 5.7 | Geschützter Landschaftsbestandteil | 21 |
| 5.8 | Öffentliche Grünfläche | 21 |
| 5.9 | Verkehrsfläche | 21 |
| 5.9.1 | Öffentliche Verkehrsfläche | 21 |
| 5.9.2 | Grundstückszufahrten | 22 |
| 5.9.3 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten | 22 |
| 5.9.4 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 23 |
| 5.10 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 23 |
| 6. | Örtliche Bauvorschriften | 23 |
| 6.1 | Anzahl der Stellplätze | 23 |
| 6.2 | Einfriedungen | 24 |
| 7. | Erfordernissen des Klimaschutzes | 24 |
| 8. | Auswirkungen der Planung | 24 |
| 8.1 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 24 |
| 8.1.1 | Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft | 26 |
| 8.2 | Verkehrliche Auswirkungen | 28 |
| 9. | Städtebauliche Kennwerte | 28 |
| 10. | Hinweise | 28 |
| 10.1 | Bodenfunde | 28 |
| 10.2 | Baumschutzsatzung | 29 |
| 10.3 | Barrierefreies Bauen | 29 |
| 10.4 | Artenschutz | 29 |
| | Verfassererklärung | 30 |

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Zum Dobben“ liegt im Süden der Ortschaft Wehdel im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsbereich, der sich östlich der Silberseestraße befindet. In der Flur 10 der Gemarkung Wehdel umfasst das Plangebiet die beiden Flurstücke 66 und 65 vollständig. Hinzu kommen Teilflächen der beiden Wegegrundstücke mit den Flurstücksnummern 193/5 (Flur 4) und 7/2 (Flur 12). Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung mit Maßketten dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.

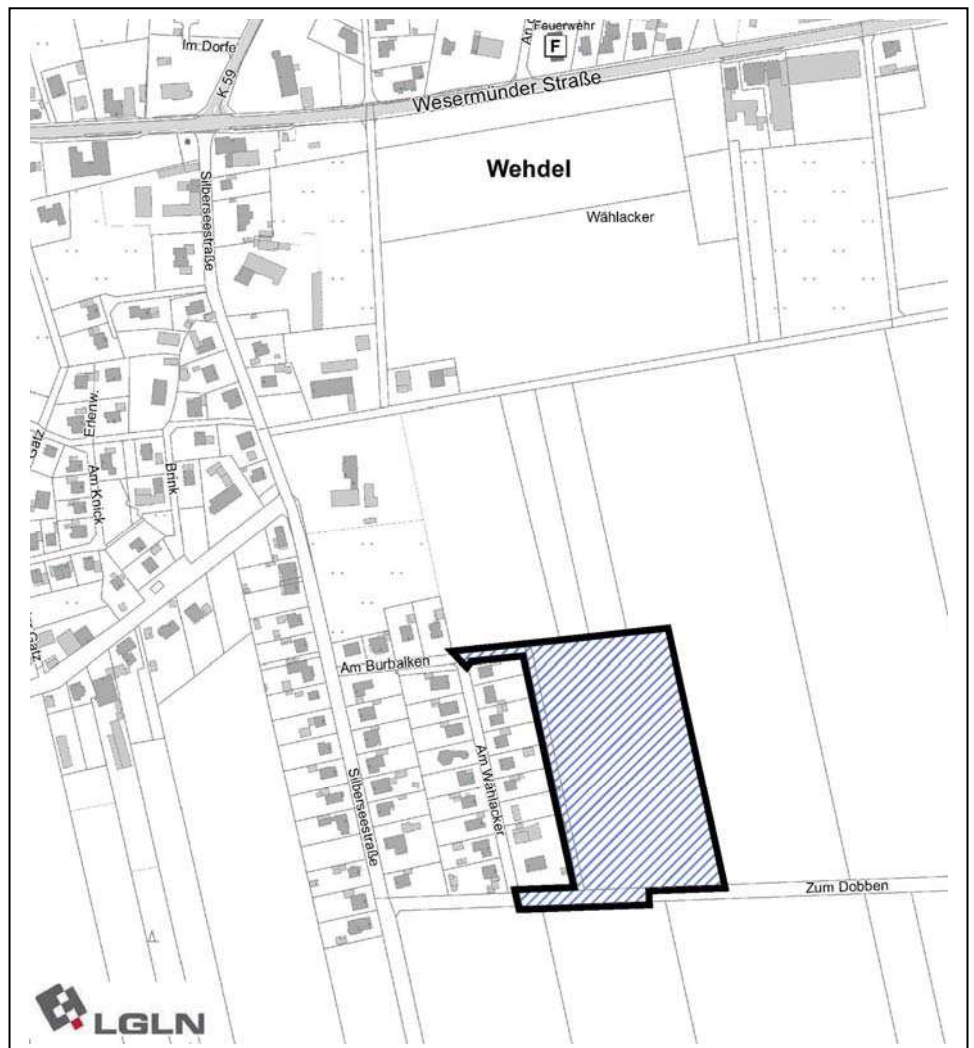
Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze des verlängerten Straßengrundstücks „Am Burbalken“ (Flst.Nr.193/5) sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 65 und 66.

Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 65.

Im Süden zum einen durch die südliche Grenze des Flurstücks 65 sowie durch die südliche, westliche und teilweise nördliche Grenze Straßengrundstücks (Zum Dobben) mit der Flurstücks Nr. 7/2.

Im Westen durch westliche Grenze des Flurstücks 66 (Wallhecke).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Zum Dobben“ (ohne Maßstab) 24.05.2019,
Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.

1.1. Kartengrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000 © 2019 Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Zum Dobben“ soll die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Wehdel durch die Bereitstellung von Baugrundstücken gesteuert werden.

Gemäß der Bedarfsermittlung, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde, wird für die Ortschaft Wehdel aktuell ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken prognostiziert. Gemäß den Anfragen an die Verwaltung sowie an die Ortspolitik deckt sich dies auch mit der vorliegenden Wohnbaulandnachfrage, die überwiegend aus der lokalen Bevölkerung auszumachen ist. Die zuletzt realisierten Wohngebiete in Wedel sind nahezu vollständig veräußert und zu einem überwiegenden Teil bebaut. Die Baumöglichkeiten beschränken sich allenfalls auf einzelne Baulücken, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht wie gewünscht umgesetzt werden können. Insofern verfolgt die Ortschaft Wehdel mit der Gemeinde Schiffdorf das Ziel, die im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umzusetzen.

Dem städtebaulichen Ziel, der *Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen*, das in den Leitlinien der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ formuliert wurde, soll in den aktuellen Planungen in Wehdel entsprochen werden. Neben dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 99, der überwiegend für die Bereitstellung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus aufgestellt werden soll, wird im zeitlichen Zusammenhang auch der Bebauungsplan Nr. 96 „Moorteilsweg“ aufgestellt. Im Gegensatz zur vorliegenden Planung sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Insofern ergänzen sich beide Planvorhaben und tragen dazu bei, dass sowohl ältere Personen im Ort verbleiben als auch jüngere Personengruppen Wohnraum finden.

Bezüglich der inhaltlichen Ausprägung des Bebauungsplanes legt die Gemeinde insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Die umliegende bestehende städtebauliche Struktur des Siedlungsbereiches östlich der Silberseestraße soll aufgenommen und verträglich fortgeführt werden. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung sind an die Umgebung anzupassen.
- Die Wallhecke, welche an den bestehenden Siedlungsbereich östlich angrenzt, soll erhalten bleiben. Zur Pflege und Unterhaltung dieses geschützten Landschaftsbestandteils soll ein Pflegestreifen vorgesehen werden. Zur Bebauung ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- Das Baugebiet soll hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen, welche durch eine intensive Begrünung in Form von Gehölzpflanzungen sowie durch die Anlage von Gärten verstärkt werden soll.

- Das Plangebiet soll über die Straße „Zum Dobben“ verkehrlich erschlossen werden.
- Die Planstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden und ebenfalls gestalterische Qualitäten aufweisen. Die Straßenquerschnitte der bestehenden Siedlung sind dabei zu berücksichtigen. Zwischen dem Plangebiet und der Straße „Am Burbalken“ ist eine Fuß- und Radwegeverbindung herzustellen.
- Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken vollständig unterzubringen.
- Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitestgehend vermieden bzw. minimiert werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Folgende städtebauliche Aspekte waren bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts maßgebend:

Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung wurden die Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie in der direkt angrenzenden Nachbarschaft bezüglich ihrer faunistischen Bedeutung untersucht. Um diese Strukturen zu erhalten, beschränkt sich die Neubebauung auf den Ackerbereich. Zum Erhalt der Wallhecke werden ausreichende Abstände zur Pflege und Unterhaltung gewährleistet.

Erschließung

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Zum Dobben“ soll zur Erschließung des Gebietes dienen. Die Verbindung zur Straße am Burbalken soll auf einen Fuß- und Radwegeverbindung beschränkt bleiben. Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass eine eventuell mögliche Erweiterung des Wohngebietes in nördlicher und östlicher Richtung nicht ausgeschlossen ist. Zwischenzeitlich soll jedoch die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage enden. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnbedarfs soll eine abschnittsweise Erschließung möglich sein. Stichwege sollen hierfür den östlichen Teil des Plangebietes erschließen.

Grundstücksgrößen

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich sind. Um den Gebietscharakter in der Umgebung zu entsprechen, sollen die Grundstücksgrößen mindestens 600 m² betragen.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Spielplatz

Aufgrund der bestehenden und geplanten Siedlungsstruktur, die durch Gärten geprägt ist - bzw. sein wird-, aufgrund der vorgesehenen Gestaltung der Verkehrsflächen sowie dem umfangreichen Freiflächenangebot in der weiteren Umgebung kann den Bewegungsbedürfnissen von Kindern vielfältig entsprochen werden.

In der Abwägung zum Thema „Kinderspielen“ entschied sich die Gemeinde im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Grenze der festgesetzten Fuß- und Radwegtrasse eine ca. 300 m² große Grünfläche anzulegen, die sowohl als Kinderspielplatz als auch als Aufenthaltsbereich für die Anwohner dienen kann. Diese Fläche, welche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt bleibt, wird im Zuge des Erschließungsvertrages der Gemeinde als Grünfläche überlassen.



Städtebaulicher Entwurf, (ohne Maßstab) 05.06.2019, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

2.3 Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Gemäß § 13b BauGB kann die Gemeinde bis zum 31. Dezember 2019 für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der Bebauungsplan muss Zwecken des Wohnens dienen und die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf 10.000 m² nicht überschreiten. Da die Voraussetzungen hier vorliegen, wurde erwogen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dient der Bebauungsplan den Zwecken des Wohnens.

- Mit der Planung soll ein Bereich erschlossen werden, der sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil direkt anschließt.
- Die neu geplante Grundfläche liegt insgesamt unterhalb der in §13b BauGB vorgegebenen Grenze von 10.000 m². Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von 6.213 m² festgesetzt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 zu beachten.
- Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer UVP-Pflicht nach dem UVPG unterfällt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- Mit der Planung werden die in § 13a (2) Nr. 3 BauGB dargestellten Ziele zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren ist u.a. dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (u.a. Tiere, Pflanzen) bestehen. Wie in der artenschutzrechtlichen Potenzialstudie sowie in der o.g. Stellungnahme der BIOS zu Gastvögeln dargestellt, ist für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen. Insofern sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine speziellen Umweltrisiken verbunden.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Ogleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potentiellen Eingriffe zu ermitteln.

2.4 Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben (RROP des Landkreises Cuxhaven 2012) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte gelenkt werden. Als Ziel der Raumordnung legt das RROP die „Zentralen Orte“ als Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten fest. Eine Neuausweisung auch außerhalb dieser Gebiete, wie hier geplanten, wird hingegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diesen Ortslagen wird eine Entwicklung im Umfang der sogenannten Eigenentwicklung einräumt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung (Stand: Vorentwurf 07.06.2019) hat die Gemeinde Schiffdorf das Thema Wohnbaulandbedarf bereits erörtert. Auf der Basis einer Prognose der demografischen Entwicklung sowie einer Trendabschätzung zur Entwicklung

der Haushaltsgrößen wurde in einer Bedarfsabschätzung die Nachfrage von Wohnbauland ermittelt. Auch wenn das Verfahren der FNP-Neuaufstellung noch nicht abgeschlossen ist, greift die Gemeinde Schiffdorf die Ergebnisse für den vorliegenden Bebauungsplan auf und stellt sie in die Abwägung ein.

Gemäß Kapitel 2.3.5 der Begründung des Flächennutzungsplanes wird folgendes dargestellt:

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnbauland wird langfristig im Wesentlichen bestimmt durch

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie steigende Anzahl der Haushalte,
- die zeitgleiche tendenzieller Zunahme der Wohnfläche pro Person,
- die durchschnittliche Grundstücksgröße und
- durch die Vorgaben des Landkreises (-> RROP).

Dabei finden qualitative Aspekte der Nachfrage auf Ebene des FNPs keine Berücksichtigung.

Die künftige Wohnbaulandnachfrage wurde anhand der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Perspektivjahr 2027 prognostiziert. Bei der Bedarfsabschätzung des Bruttowohnbaulandes (Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen) wurden 840 m² pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Für das Prognosejahr 2030 wurden demnach für die Ortschaft Wehdel folgende Ergebnisse ermittelt:

| Ortschaft | Einwohner 2030 | Wohnbaufläche / Jahr (ha Bruttobauland) | Bedarf an Wohneinheiten bis 2027 (ca.) | Wohnbaulandbedarf bis 2027 (ha Bruttobauland) |
|---------------|----------------|---|--|---|
| Wehdel | 2.287 | 0,38 | 69 | 5,76 |

Angesichts der Prognoseergebnisse sowie vor dem Hintergrund der aktuell erkennbaren Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Schiffdorf die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbauflächen zu aktivieren und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Neben der hier in Rede stehenden Baufläche im Süden der Ortschaft (2,7 ha Geltungsbereich bzw. Bruttobaulandfläche) soll aktuell eine Baulandbrache im Bereich der Bahnfläche (ca. 1,25 ha /Bebauungsplan Nr. 96 „Moorteilsweg“) entwickelt werden.

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose des niedersächsischen Landesamtes für Statistik, wurde die Berechnung der Eigenentwicklung für Wehdel wie folgt angepasst:

$$2.287 \text{ EW} * 2 \text{ WE pro Jahr} / 1.000 \text{ EW} = 4,57 \text{ WE pro Jahr}$$

Unter der Annahme, dass in der Regel hauptsächlich Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gebaut werden, wird davon ausgegangen, dass in 80 % der Grundstücke, in denen 1-2 Wohneinheiten zulässig sind (WA 1, 2, 3), lediglich eine Wohneinheit errichtet wird. Im WA 4, in dem maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass lediglich auf 2 Grundstücken 4 Wohneinheiten errichtet werden. Für die übrigen Grundstücke wird ein Besatz mit 2 Wohneinheiten je Wohngebäude angenommen. Daraus folgt, ein realistischer Besatz von insgesamt 37 Wohneinheiten im Baugebiet.

In Bezug auf die Eigenentwicklung in Wehdel ergibt sich demnach eine Versorgung mit Wohnbauflächen für die kommenden 8 Jahre.

(37 WE / 4,57 WE pro Jahr = 8 Jahre)

Vor dem Hintergrund, dass dem Vorhabenträger bereits zum Zeitpunkt der Beratung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Vorverträge für über 50 % der Grundstücke vorliegen, muss diese rein rechnerisch ermittelte Zahl gegebenenfalls nach unten korrigiert werden.

2.5 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wurde die Fläche bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentiell Bauland ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Darstellung übernommen und als bestehendes Baulandpotenzial berücksichtigt. Insofern steht bei der Prüfung von Alternativen insbesondere die Ausgestaltung der Wohnbauflächen im Vordergrund.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden hierzu unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Erschließung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. In Anbetracht der oben genannten städtebaulichen Ziele zur verträglichen Einbindung der Neubebauung in den Bestand, entschied sich die Gemeinde für die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen wurden ebenso unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der zulässigen Wohnungen diskutiert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der jeweils zu berücksichtigenden Belange entschied sich die Gemeinde Schiffdorf, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung aufzustellen.

3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP / in der Fassung vom September 2017) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (in der Fassung vom Juni 2012) sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

Landes-Raumordnungsprogrammes

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sind zum Plangebiet keine besonderen verbindlichen Vorgaben getroffen worden. Im LROP werden insbesondere folgende textliche Grundsätze formuliert, die für die hier in Rede stehende Planung relevant sind:

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume er-*

halten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

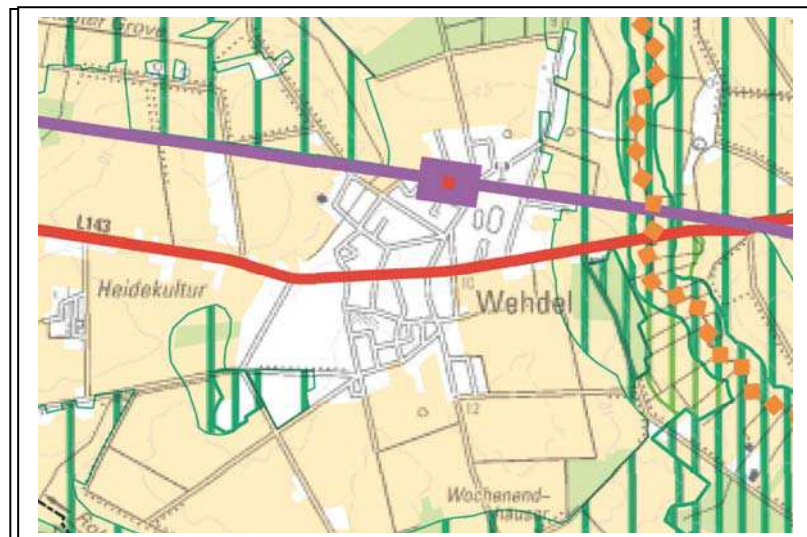
- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.
- Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, (...) ist zu minimieren.

Regionale Raumordnungsprogramm

Zur Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionen wird das Plangebiet in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2012 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß Punkt 3.2.1.1.03 RROP wird in den textlichen Darstellungen beschrieben, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der vorliegenden Planung wird hierbei gesehen, dass die un bebauten Randbereiche um die Ortslage fast vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt werden. Das heißt, dass in der Abwägung bei jeder Siedlungsentwicklung die Nutzungsansprüche der Landwirtschaft besonders zu beachten sind. Demgegenüber steht das bereits im wirksamen FNP der Gemeinde Schiffdorf dargestellte Ziel, der Nachfrage nach Wohnbebauung zu entsprechen und im direkten Anschluss an die Ortslage ein Wohngebiet zu entwickeln. Angesichts der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit werden die Nutzungsansprüche an Wohnbauflächen in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.

Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet.



Von den textlichen Darstellungen sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze bei der Planung relevant:

- Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.
- Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Neue Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue

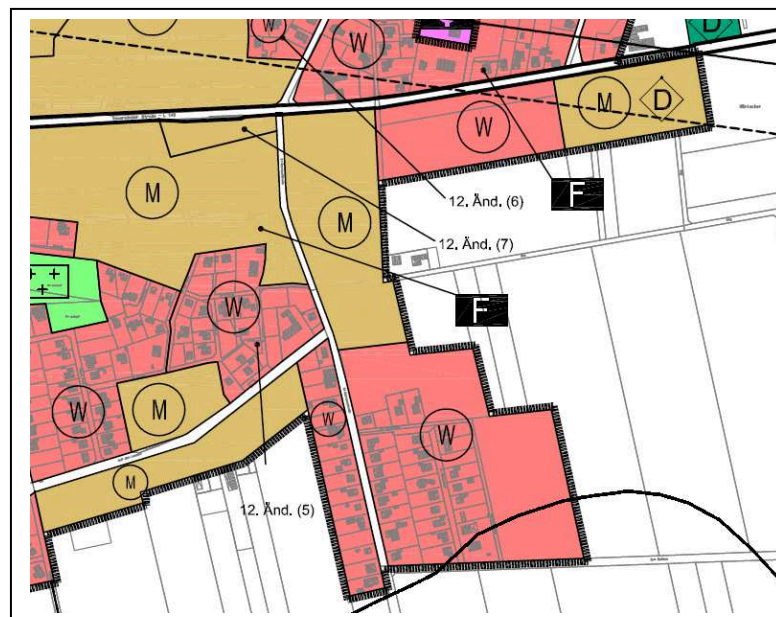
Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.¹

Auch vor dem Hintergrund der erfassten Rahmenbedingungen, die auch in Kap. 2.3 zum Ausdruck gebracht wurden, hat für die Gemeinde die Schaffung von Wohnbauland und die Sicherung der Eigenentwicklung von Wehdel ein hohes Gewicht. Alternative Planungsüberlegungen, wie sie im RROP empfohlen werden, wurden in Erwägung gezogen. Vor dem Hintergrund unzureichender Flächenverfügbarkeit entschied sich die Gemeinde den für die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Die Grenzen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen im vorliegenden Fall der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche vorgesehen. Zudem wird eine östliche Erweiterung durch bestehende Baugebiete in Erwägung gezogen.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann der Bebauungsplan daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die potentielle Wohnbauflächenentwicklung, welche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, wird dadurch entsprochen, dass das Erschließungssystem sowohl in die nördliche Richtung als auch nach Osten



erweiterungsfähig geplant wird. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne / Satzungen

Westlichen des Plangebiets schließt der 1969 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 11 „Wählacker“ an. Auf der Basis der Baunutzungsverordnung von 1968 wurden im Geltungsbereich insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

¹ RROP 2012 2.1 Pkt. 05

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Regelung zur Bauweise oder auch zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde nicht festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass sich die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an der Nachbarbebauung orientieren, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 wird ein Teil der Wegeparzelle nördliche des Flurstücks 150/27 (Wählacker 1), der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Insofern wird dieser Teilbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 99 aufgehoben.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet der Groveniederung befindet sich ca. 1,1 km in östlicher Richtung.

3.5 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot).

Demnach ist verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich

durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Hierzu wurde durch die BIOS eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Bereich einer Wallhecke durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Großvogelneester oder konkrete Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten bestehen. Gemäß der Untersuchung, *ist es allerdings nicht ausgeschlossen, dass vereinzelnd streng geschützte Vogelarten, wie Grünspecht, Mäusebussard oder Waldohreule die Wallhecke oder die angrenzende Ackerfläche ggf. bei Nahrungsflügen aufsuchen. Im südlichen Bereich der untersuchten Wallhecke wurde ein Revier eines Gartenrotschwanzes als bestandsgefährdet eingestufte Vogelart nachgewiesen, östlich besteht ein Revier einer ebenfalls bestandsgefährdeten Feldlerche.*

Vor dem Hintergrund, dass die Struktur als solche erhalten wird, kann die Wallhecke auch weiterhin als Brutstätte oder Quartier genutzt werden. Es wird empfohlen, dass zur Vermeidung von (erheblichen) Beeinträchtigungen im Nahbereich des Eingriffsgebiets sowie von Verlusten von Gelegen und Jungvögeln der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Flächenfreimachung) vorsichtshalber außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Anfang März bis Ende Juli) stattfinden sollte.

Sofern Einzelbäume südlich der Straße ‚Zum Dobben‘ aufgrund des Straßenausbaus nicht erhalten werden können, wird vor einer Fällung eine Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen oder -spalten im unbelaubten Zustand empfohlen. Im Fall vorhandener geeigneter Strukturen sollte ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen (insbesondere bei Stammdurchmesser >25 cm). Baumfällungen sollten nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

3.6 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind mit einem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Dabei ist neben der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) auch die sogenannte Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie Naturschutzrechtliche Agrarklausel (§ 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) zu berücksichtigen. Durch die Gemeinde Schiffdorf werden die hier gesetzlich vorgegebenen Anforderungen an die Planung bzw. die Abwägung insbesondere wie folgt berücksichtigt:

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Potenzialflächen für die Wohnbaulandentwicklung geprüft und in die Bedarfsermittlung eingestellt. Die hier in Rede stehende Fläche war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Schiffdorf als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt ist. Insoweit entspricht die Planung den oben genannten Zielen. Daneben verfolgt die Gemeinde auch das Ziel Baulücken in Wehdel als Bauflächen zu entwickeln. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können diese Maßnahmen jedoch nicht wie gewünscht umgesetzt werden.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Bezüglich der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung des Wohngebietes landwirtschaftliche Fläche in Form von intensiv genutzten Ackerflächen in Anspruch genommen. Bezüglich der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Baufläche muss mit einer Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. mit wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben gerechnet werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB kann in diesem Fall jedoch auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden, wodurch keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Ausgleichsflächen umgewandelt werden müssen. Im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Erschließung wird insofern gesehen, dass mit der Erschließung des Baugebietes eine vergleichsweise geringe Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 24.05.2019):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Mai 2019 stellte sich dieser Planungsbereich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Abgetrennt durch nicht bewirtschaftete Krautstreifen befinden sich die randlich gelegenen Gehölzstrukturen auf den teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine geschützte Wallhecke.

4.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt den Übergang zwischen der bebauten Siedlung und der östlich angrenzenden Feldflur dar. Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die direkt angrenzenden bebauten Gebiete „Am Wählacker“, „Am Burbalken“ sowie der Bereich an der Silberseestraße überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hier bestehen überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise.

4.3 Immissionsschutz

Die im geplanten Wohngebiet zulässigen Nutzungen fügen sich bezüglich ihres zulässigen Störungsgrades (nicht störend) in die umgebende Nutzungsstruktur, die durch allgemeine Wohngebiete geprägt ist, ein. Konflikte mit der umgebenden Nutzung sind nicht zu erwarten.

4.3.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Straßen und Wege die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu tolerieren sind.

4.4 Belange des Verkehrs

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Ausbau der Verlängerung der Straße „Zum Dobben“ vorgesehen. Im weiteren Verlauf mündet diese Straße in die Silberseestraße worüber das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut erreicht werden kann.

Von der auszubauenden „Dobben- Verlängerung“ ist geplant, eine Stichstraße nach Norden in das Plangebiet zu führen. Diese endet in einer Wendeanlage, wobei nach Norden und nach Osten eine Erweiterungsoption für eine eventuelle Gebietserweiterung optional vorgesehen ist. Die Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendeanlagen ermög-

licht die erforderlichen Begegnungsfälle im Straßenraum sowie auch das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs innerhalb des Plangebietes. Ein Rückwärtsfahren ist hierbei nicht erforderlich.

ÖPNV

Der Bahnhof Wehdel ist über die Silberseestraße bzw. über die Altluneberger Straße in ca. 1,2 km Entfernung in nördlicher Richtung erreichbar. Der nächstgelegene Standort für das Anrufsammeltaxi befindet sich an der Wesermünder Straße in ca. 0,7 km Entfernung.

Stellplätze

Im Bebauungsplan wird durch eine örtliche Bauvorschrift vorgegeben, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze im Plangebiet vorgehalten werden müssen. Ein übermäßiges Parken im öffentlichen Straßenraum und einer damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs soll hierdurch vermieden werden.

4.5 Natur und Landschaft

Das überwiegend als eben zu bezeichnende Plangebiet gehört naturräumlich zur Region Stader Geest. Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine Maisackerfläche geprägt, die von einer Eichen dominierten Wallhecke im Westen begrenzt wird. Die Wallhecke ist gem. § 22 (3) NAGBNatSchG als geschütztes Biotop eingestuft. Gemäß der Bestandserfassung, welche im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung durch die BIOS (vgl. oben) durchgeführt wurde, wird hierzu folgendes dargestellt:

Der Acker stellt einen landwirtschaftlich intensiv genutzten und strukturarmen Lebensraum für Vögel dar, während der Laubbaumbestand – bestehend aus teils älteren Laubbäumen mit kleineren Sträuchern und Büschen – ein vielfältigeres Bruthabitat abbildet. Im randlichen Gehölz bestehen verschiedene ökologische Nischen und kleinräumige, teils geschütztere Bereiche für Brutvögel. Aufgrund der nahen Wohnbebauung westlich der Wallhecke ist jedoch ganzjährig von einem Störungspotenzial durch Menschen und ggf. Haustiere auszugehen. Auch wurde vor allem im mittleren Teil der Wallhecke an mehreren Stellen abgeladener frischer Grasschnitt sowie Gartenabfälle, vertrocknete Weihnachtsbäume u. a. vorgefunden, die die Präsenz des Menschen widerspiegeln (...). Die asphaltierte Straße südlich des Planungsgebiets wird tendenziell unregelmäßig und vermutlich vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Hinweise auf Gastvögel

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde angemerkt, dass das Plangebiet offenbar eine besondere Bedeutung für Gastvögel (u.a. Rastplatz Kranich, Gänse) aufweise. Vor dem Hintergrund, dass anhand von nicht nachprüfbar Aussagen eine Wertung des Plangebiets hinsichtlich der Bedeutung für Gastvögel erfolgte, hat die Gemeinde Schiffdorf, die Gutachterin der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS) gebeten, eine Stellungnahme hierzu abzugeben. Hier wurde dargestellt, dass in einer kreisweiten Datenzusammenstellung zu Gastvogellebensräumen (BIOS 2016) der Nahbereich um Schiffdorf-Wehdel nicht als (potenziell) wertvolles Rasthabitat eingestuft wird.

Gemäß der zusammenfassenden Einschätzung ist anzunehmen, dass das nahe Umfeld des geplanten Bebauungsplangebiets insbesondere in der Zeit des Hauptrastgeschehens (Oktober/ November) durchaus gelegentlich von kleineren Gastvogeltrupps als Rasthabitat genutzt wird, jedoch vermutlich mit Rasttruppgrößen unterhalb der bewertungsrelevanten Schwellenwerte nach KRÜGER u. a. (2013). Dabei könnten ggf. rastende Gänse

im Nahbereich des Vorhabens abends zu den südlich bzw. südwestlich gelegenen Gewässern fliegen (Silbersee/ Bülter See als Schlafplätze). Für genauere Aussagen bzw. belastbare Rastzahlen sind jedoch Gastvogelerfassungen in der direkten Umgebung des Vorhabengebiets notwendig.

Die Informationen aus der Stellungnahme zu den Gastvögeln wurden in die Abwägung eingestellt. Auch von der Gemeinde wird folglich nicht angenommen, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für Gastvögel aufweist.

4.6 Erschließung

Versorgungsinfrastruktur

Für das bisher nicht erschlossene Gebiet ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Schmutzwasserkanalisation, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließung über die geplanten Straßen vorgesehen wird, so dass entsprechenden Leitungstrassen im Straßenraum untergebracht werden können. Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde von den Versorgungsträgern folgendes dargestellt:

- **EWE NETZ GmbH**
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:*

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen „gesamter Planungsbereich“ stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 149 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach §18 a Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen. Gemäß den Ergebnissen einer geotechnischen Erkundung² verhindert eine Geschiebelehmlage eine direkte Versickerung, zum Beispiel über Mulden. Um Niederschlagswasser gezielt und definiert versickern zu können, ist diese Lehmlage durch geeignete Maßnahmen zu „durchstoßen“ oder zu „überbrücken“. Im Süden des Baugebietes kann dies durch Versickerungsschächte erfolgen, die in die unterliegenden Sande eingebunden werden. Im Norden ist die Lehmlage geringer mächtig, hier ist als Alternative zu Versickerungsschächten eventuell ein lokaler Austausch gegen versickerungsfähigen Sand sinnvoll. Die unter dem Lehm lagernden Sande zeigen sich als ausreichend durchlässig. Im Einzelnen wird auf das o.g. geotechnische Gutachten verwiesen.

Neben der Versickerung wäre auch ein Regenwassermanagement durch begrünte Dächer und die Regenwassernutzung durch unterirdische Zisternen denkbar.

² Geplantes Neubaugebiet „Zum Dobben“ in 27619 Schiffdorf-Wehdel, Geotechnische Erkundung, Geologie und Umwelttechnik Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz Schambeck, 16.1.2019.

Ein entsprechender Nachweis zu Oberflächenwasserbeseitigung ist in der Baugenehmigung vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die schadlose Beseitigung der Abwässer erfolgt nach Netzerweiterung durch Einleitung in das zentrale Kanalisationsnetz.

Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.

Das Feuerlöschwasser ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Netzabhängiges Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Der Wasserverband Wesermünde bittet um frühzeitige Beteiligung am Erschließungsverfahren.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Cuxhavens.

An den Einfahrten der Sackgassen sind Stellplätze für die Abfallbehälter der Hinterlieger anzulegen, da die Müllfahrzeuge nicht in die Sackgassen fahren werden.

4.7 Boden /Altlasten

Altablagerungen/Altstandorte

Gemäß dem NIBIS Kartenserver befinden sich im Plangebiet zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

Suchraum schutzwürdige Böden

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (LBEG) liegt das Plangebiet, wie der gesamte südliche und südöstliche Ortsrand der Ortschaft Wehdel auf dem Kulturhistorischen Plaggenschotboden. Dabei handelt es sich um kulturhistorische Böden, die aus alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsarten, der sog. „Plaggewirtschaft“ in dorfnahen Ländereien entstanden sind. Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart wesentliche Teile der Ortschaft umfasst und in Wehdel nicht selten angetroffen wird, ist die südliche bzw. südöstliche Siedlungsentwicklung ausschließlich auf diesem Bodentyp zu realisieren. Insofern wird auch unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle als angemessen betrachtet.

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 12-13 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften im Bereich von Geestplatten und Endmoränen. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet als *Plaggenesch* beschrieben. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 5 m bis 10 m üNN angegeben (grundwasserfern).

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Zum Dobben“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 27.268 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Da das Baugebiet direkt an bestehende Wohnbebauung (Wählacker) anschließt, soll die künftige Nutzungsstruktur dem Bestand angegliedert werden. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der westlich angrenzenden Bebauung. Um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten und um einen ausreichend großen Freiflächenanteil zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unter dem Richtwert des § 17 BauNVO wodurch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert wird. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen ist diese Reduzierung durchaus realisierbar.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% mit Garagen und

Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. zu überschreiten, wird in den Wohngebieten nicht ausgeschlossen.

Da mit den Festsetzungen zur oben genannten Grundflächenzahl, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bereits ein Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben wird, kann auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet werden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 5.3.3) wird bereits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Innerhalb dieses Rahmens wären jedoch theoretisch mehrere Geschosse möglich. Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten und um zur Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Struktur des benachbarten Wohngebiets gewährleistet. Dieser eingeschossige Charakter wird für das gesamte Gebiet vorgegeben.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen einer unverhältnismäßig hohen Ausnutzung von Baugrundstücken vorgebeugt werden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete eine maximal zulässige Höhe von 10,00 m festgesetzt.

Um flexible Lösungen der architektonischen Gebäudegestaltung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet. Aus denselben Gründen wird auch auf Vorgaben zur Dachgestaltung verzichtet.

Insgesamt wurde bei den Höhenfestsetzungen zwischen den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung abgewogen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächsten gelegene befestigte Fahrbahn- oberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Fahrstuhlschächte, etc.) bis zu 1,0 m können zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Zur Gestaltung einheitlicher Gebäudeformen und um untypische hoch herausragende Kellergeschosse zu vermeiden, wurde eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) mit maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Bauweise

In den Wohngebieten wird die „offene Bauweise“ mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Beschränkung auf Einzelhäuser erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption und vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur der Umgebung, in der Doppelhäuser oder eine geschlossene Bauweise eher untypisch sind. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten sowie den festgesetzten Baugrenzen wird die Bauweise zudem auf ein ortstypisches Maß beschränkt, wodurch hier auf eine weitere Einschränkung bezüglich der Gebäudelängen verzichtet werden kann.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Abgeleitet von dem städtebaulichen Konzept waren bei der Festsetzung der Baugrenzen folgende Punkte zielgebend:

- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen,
- Sicherung von Abstandsflächen zur Nachbarbebauung,
- Schaffung von Vorgartenzonen entlang der Verkehrsfläche und
- Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung. Dabei wurde berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell auch nach Süden ausgerichtet werden können (Klimaschutz).

- Um einen ausreichenden Abstand zur westlich gelegenen Wallhecke zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen im WA1 hin zur öffentlichen Grünfläche (Wallheckenpflgestreifen) in einem Abstand von 8 m festgesetzt.

- Vor dem Hintergrund der größtmöglichen Flexibilität bei der Gebäudeanordnung wird die Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Geltungsbereichsgrenze in einem 3m Abstand festgesetzt.

5.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für den Planbereich verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, die lockere Baustruktur am Ortsrand durch eine sich einfügende Bebauung zu ergänzen. Die durchschnittliche Grundstückgröße der Wohnbaugrundstücke in der Umgebung des Plangebiets beträgt ca. 1030 m². Daneben bestehen einzelne Anwesen, die weit über dieser durchschnittlichen Grundstückgröße liegen. Obgleich der Trend, hin zu immer kleineren Parzellen, weiterhin zu erkennen ist, wäre ohne ein festgelegtes Mindestmaß zu befürchten, dass hier ortsuntypische Strukturen mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption und angesichts der Ortsrandlage wird daher im gesamten Bebauungsplan die Grundstückgröße auf 600 m² als Mindestmaß festgesetzt. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine Übernahme der Nachbargrundstücksgrößen der Bebauung im Wählacker nicht angemessen.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll der bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbauung fortgeführt werden. Zudem ist es städtebauliches Ziel, den motorisierten Individualverkehr mit seinen Nebenfolgen im Planungsgebiet in Grenzen zu halten. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

Um auch für Singles, kleinere Familien, Alleinstehende bzw. für Ältere Wohnraum bereitstellen zu können, soll für einen kleineren Bereich im Plangebiet die Möglichkeit eröffnet werden, bei gleicher Grundflächenzahl mehrere kleine Wohneinheiten zu schaffen. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 ein Bereich ausgewiesen, in dem die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 4 begrenzt wird. Um den städtebaulichen Charakter der Umgebung zu erhalten, um die potentiellen Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu begrenzen und um zu gewährleisten, dass die erforderlichen Stellplätze (vgl. örtliche Bauvorschriften) auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden können, wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Bei einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen müsste die Grundstücksgröße demnach mindestens 1200 m² betragen.

5.7 Geschützter Landschaftsbestandteil

Die im Westen des Plangebietes bestehende Wallhecke ist gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt. Insofern wird dieser Bereich in dem Bebauungsplan als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG sind zu beachten. Vor dem Hintergrund, dass zur Pflege eine 3 m breite öffentliche Grünfläche im direkten östlichen Anschluss an die Wallhecke festgesetzt wurde und dass die Baugrenze von dieser Grünfläche nochmals 8 m abrückt, werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

5.8 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Anschluss an die nachrichtlich übernommene Wallhecke wird ein 3 m breiter, öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser Bewirtschaftungsstreifen dient der dauerhaften Pflege und Unterhaltung der geschützten Wallhecke. Die Breite des Streifens resultiert aus der notwendigen Befahrbarkeit. Hinsichtlich der Befestigung dieses Weges ist lediglich eine Wieseneinsaat vorgesehen.

5.9 Verkehrsfläche

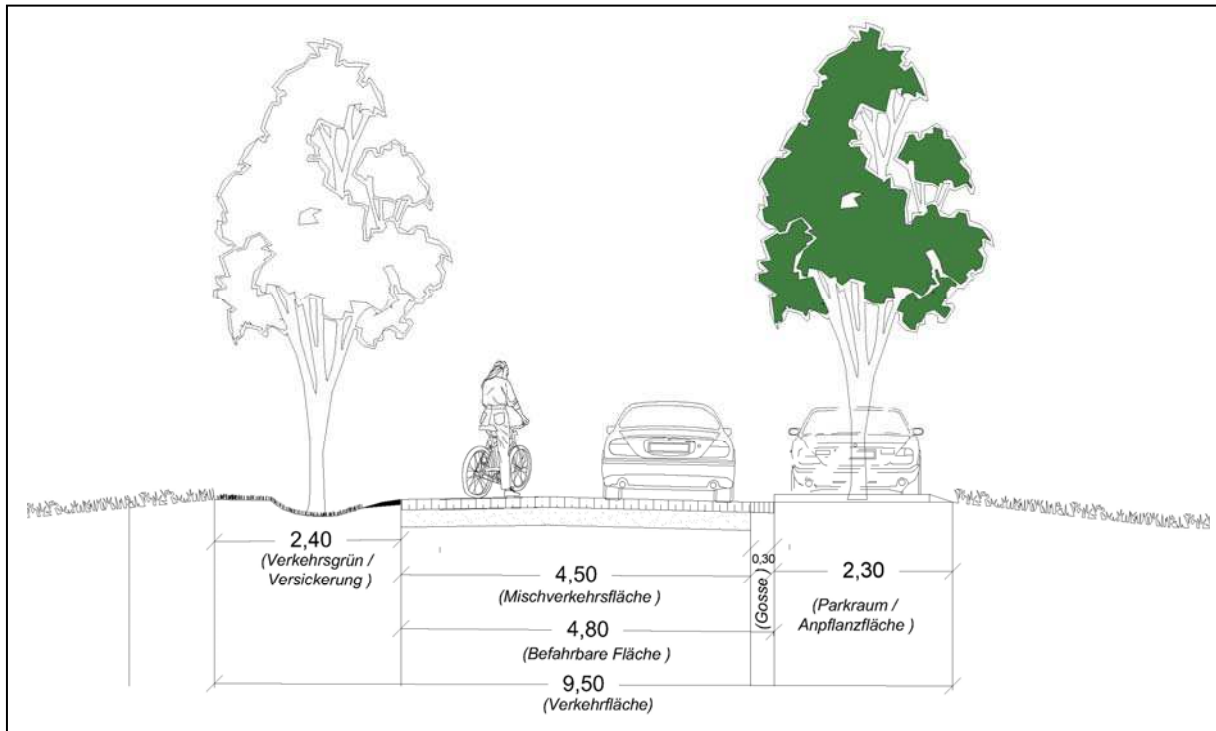
5.9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurde das Erschließungssystem im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Planstraße A und B

Für die Planstraße A und B ist ein 9,5 m breiter Querschnitt vorgesehen. Dabei wird sowohl eine ausreichende Fahrbahnbreite, öffentlicher Parkraum sowie Flächen für die Ver-

sickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt. Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. In der nachfolgenden Skizze ist der Regel Querschnitt beider Planstraßen dargestellt.



Untergeordnete Stichwege

Der Querschnitt der Stichwege, welche nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, beträgt 4,5 m. Die Müllcontainer sind demnach an die Planstraße A zur Abholung bereitzustellen. Hierfür befindet sich im Straßenraum genügend Fläche.

5.9.2 Grundstückszufahrten

Um eine Vorgartenzone zu entwickeln und um große versiegelte Flächen zu vermeiden, ist in den festgesetzten Wohngebieten je Einzelhausgrundstück die Schaffung von nur einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,0 m zulässig. Grundstückszufahrten sind mit abgesenktem Bord zur öffentlichen Straße hin zu gestalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sollen die Sichtflächen von einer Bebauung bzw. Bepflanzung frei gehalten werden.

5.9.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist entlang der Ostseite der Planstraße A eine 2,40 m breite Verkehrsgrünfläche vorgesehen (vgl. oben dargestellter Querschnitt). Neben der Gestaltung des Plangebietes soll hier insbesondere das Oberflächenwasser der Straße zur Versickerung gebracht werden. Um zu vermeiden, dass diese Versickerungsanlagen durch Zufahrten unterbrochen werden und durch aufwändige Rohrdurchlässe „überbrückt“ werden müssen, wird entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.9.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Wählacker“ befindet sich eine öffentliche Straßen Verkehrsfläche die zukünftig nicht für den motorisierten Verkehr genutzt werden soll. Vielmehr ist geplant, dass hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Baugebieten entstehen kann. Insofern wird hier ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 integriert. Festgesetzt ist hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass im Bereich der Wallhecke ggf. einzelne Gehölze entfernt werden müssen, ist ergänzend auf § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG hinzuweisen, wonach Wallhecken für das Anlegen und Verbreitern von (...) Durchfahrten unterbrochen werden dürfen.

Weiter wird in § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG darauf hingewiesen, dass das Anlegen und Verbreitern einer Durchfahrt der Naturschutzbehörde spätestens einen Monat vor ihrer Durchführung anzuzeigen ist.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung der geplanten Bauvorhaben in die Umgebung sowie zur ortstypischen Durchgrünung der Wohngebiete wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern als zusammenhängende Fläche zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind auf die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Als mögliche Sträucher werden folgende Arten vorgeschlagen: Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anzahl der Stellplätze

Sowohl der Straßenraum der angrenzenden bestehenden Straßen als auch die neu zu schaffenden Erschließungsstraßen sollen in ihrem Ausbauzustand so gestaltet werden, dass im Straßenraum lediglich eine geringe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorgehalten wird. Wie langjährige Erfahrungen aus andern Wohnbaugebieten gezeigt haben, reichen die gesetzlich geforderten Stellplätze (§ 47 NBauO) auf den Grundstücken innerhalb der Wohngebiete in der Regel nicht für den tatsächlichen Stellplatzbedarf aus, so dass meist Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlicher Fläche in Anspruch genommen werden und der fließende Verkehr belastet wird. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden, soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 47 NBauO) innerhalb der Wohngebiete durch örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erhöht werden und zwar pro Wohneinheit auf 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze.

6.2 Einfriedungen

Um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ werden und um einen einheitlichen durchgrüntem Charakter für das Baugebiet zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, entlang des Fuß- und Radweges, entlang der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die sonstigen Grundstückseinfriedungen zwischen zwei Grundstücken sind nur zulässig als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oder als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Von der Grundstücksgrenze abgerückte, nicht als Einfriedung verwandte Elemente oder Hecken können von diesen Vorgaben abweichen. Wobei die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

7. Erfordernissen des Klimaschutzes

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klimaschützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen. Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Schiffdorf bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einer Verwirklichung energieeffizienter Gebäude nicht entgegenstehen. Durch die großen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird die Gebäudeausrichtung offen gelassen. Insofern wird den Vorhabenträgern ermöglicht – wenn auch auf freiwilliger Basis – energieeffiziente Gebäudekonzepte umzusetzen. Eine Südausrichtung der Gebäude zum optimalen Einsatz von Solaranlagen wird damit möglich.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Ackerfläche dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Bodenbrütende Vögel wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich

sowie zu den Gehölzstrukturen ist dies auch sehr unwahrscheinlich. Wie die Bestandserfassung gezeigt hat, dient die Wallhecke trotz anthropogener Einflüsse als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte durch die BIOS im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel.3.5 (Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen. Die Planung sieht vor, sowohl den gesetzlich geschützten Wallheckenbereich als auch den direkt anschließenden Nahbereich zu belassen. Um das Erscheinungsbild sowie die ökologischen Funktionen zu erhalten rückt die Baugrenze 11 m von der Wallhecke ab. Auch vor dem Hintergrund, dass sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebiets Ausweichflächen insbesondere als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, sind mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher unbebauten Bereich im östlichen Anschluss des Baugebiets „Wählacker“ zu bebauen. Es werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10 m errichtet. Der bisher durch Gehölzreihen sowie durch Ackerflächen geprägte Ortsrand wird sich in Zukunft anders darstellen. Auch die zur Naherholung genutzte Umgebung von Wehdel wird sich durch die Bebauung verändern. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken sowie durch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zu Gestaltung der Einfriedungen werden die negativen Auswirkungen gemindert.

Boden / Wasser

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Boden durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu befestigen und zu versiegeln. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen,
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt,
- Archivfunktion des Bodens.

In der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die betroffenen Böden gemäß dem NiBIS Kartenserver als schützenswert (Plaggenesch -Böden) eingestuft wurden.

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers hat im Plangebiet auf den Grundstücken zu erfolgen. Gemäß dem Bodengutachten ist dies unter der Bedingung möglich, dass die vorhandene Lehmschicht durchstoßen wird.

Klima und Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung einer Wohnbebauung planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken.

8.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

Ogleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans (nach § 13b BauGB) erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind die potentiellen Eingriffe für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu ermitteln. Diese Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung (Kompensationswert) gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells und basiert auf der Annahme, dass diese „Biotoptypen“ zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden.

Den Biotoptypen im 27.268 m² großen Plangebiet werden folgende Wertstufen zugeordnet:

- Die Verkehrsflächen (OV) wurden als teilweise versiegelte Bereiche erfasst und entsprechend den Wertfaktor 0,3 zugeordnet.
- Die Wallhecke wurde als Baum-Wallhecke (HWB) erfasst und aufgrund der anthropogenen Einflüsse (Abladen von Gartenabfällen) den Wertfaktor 2,3 zugeordnet.
- Der Ackerfläche (A) (zum Erfassungsdatum als Maisacker angetroffen) wurde ein Wertfaktor von 1,0 zugeordnet.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

| BIOTOPE | | Fläche m ² | Wert faktor | Eingriffs- flächen- wert |
|---------------|----------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|
| Biotoptypen | Bezeichnung | | | |
| OV | Teilweise versiegelte Wege | 1.509 | 0,3 | 453 WE |
| HWB | Wallhecke | 1.045 | 2,3 | 2.404 WE |
| A | Acker | 24.715 | 0,9 | 22.243 WE |
| Eingriffswert | | 27.268 | | 25.100 WE |

Vermeidung, Minimierung

Die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch:

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.

- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.
- Gewährleistung eines Abstandes zur Wallhecke.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Anhand der jeweiligen Festsetzungen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

| BIOTOPE | | Fläche m² | Wert fak- tor | KOmpen- sations- wert |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Zuordnung Osnabrücker Modell | Bezeichnung | | | |
| OE | Versiegelte Fläche / Einzelhausbebauung | 9.319 | 0 | 0 WE |
| OV | Verkehrsfläche | 4890 | 0,3 | 1.467 WE |
| PH / PZA | Hausgarten | 9.319 | 1,2 | 11.182 WE |
| HSE | Baum- und Strauchpflanzung standortheimischer Gehölze | 2.071 | 1,5 | 3.106 WE |
| HWB | Wallhecke | 1.045 | 2,3 | 2.404 WE |
| GRE | Grünfläche Wallhecken | 624 | 1,3 | 811 WE |
| Kompensationswert | | 27.268 | | 18.970 WE |

Bilanzierung

Stellt man den Eingriffsflächenwert dem Kompensationsflächenwert gegenüber, so ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Bilanz:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Eingriffsflächenwert: | 25.100 WE |
| <u>Kompensationswert :</u> | <u>18.970 WE</u> |
| Kompensationsdefizit | 6.130 WE |

Die hier dargestellte Eingriffsbilanzierung mit dem ermittelten Kompensationsdefizit wurde in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Dabei wird gesehen, dass mit der Pflanzfestsetzung (10% der Grundstücksfläche müssen mit standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden) sowie mit der verpflichtenden Bauvorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen, bereits ein Großteil der potentiellen Eingriffe im Plangebiet selbst kompensiert wird, so dass den naturschutzfachlichen Anforderungen in großem Maße entsprochen werden kann. Außerdem kann die Wallhecke in ihrer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt bzw. als gliederndes Element für das Landschaftsbild erhalten werden. Ausreichende Abstände werden eingehalten.

Im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf an (landwirtschaftlichen) Flächen, der für geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich wäre, entschied sich die Gemeinde im Er-

gebnis, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und damit, die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten des § 13b BauGB zu nutzen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird im Plangebiet zusätzlicher Individualverkehr entstehen, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen führen wird.

Über das geplante Straßensystem werden ca. 26 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Sowohl die geplanten Straßen als auch die bestehenden Erschließungsstraßen sind bezüglich ihrer Querschnitte geeignet, die hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen. Eine Berechnung des Neuverkehrs ergab, dass bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Verkehrsaufkommen ca. 460 Kfz /24h zu rechnen ist. Bezogen auf die morgendliche und abendliche Spitzenstunde ergibt dies eine maximale Verkehrsbelastung der Zuwegung von ca. 46 Kfz/h. Auch unter Berücksichtigung der Verkehre des bestehenden Baugebiets kann demnach erwartet werden, dass es zu keiner übermäßigen Belastung der Anlieger auf der Straße „Zum Dobben“ kommen wird. Gemäß einer überschlägigen Ermittlung werden die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) um ca. 3 dB(A) unterschritten.

9. Städtebauliche Kennwerte

| | Größe | Angabe % |
|--|-----------------------|----------|
| Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes | 27.268 m ² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 20.710 m ² | 76 % |
| davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 2.071 m ² | 7,6 % |
| Geschützte Wallhecke gem. § 22 (3) NAGBNatSchG | 1.045 m ² | 3,8 % |
| Öffentliche Grünfläche | 624 m ² | 2,3 % |
| Öffentliche Straßen Verkehrsfläche | 4.469 m ² | 16,4 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F + R | 420 m ² | 1,5 % |

10. Hinweise

10.1 Bodenfunde

Von dem unmittelbaren Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, aber aus dem weiteren Umfeld. Daher ist aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven eine Überprüfung der Fläche auf mögliche Bodendenkmale erforderlich.

Dies sollte in Form einer begleitenden Untersuchung der Planstraßen im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen. Die Erdarbeiten werden durch einen Mitarbeiter der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven begleitet.

Der Baubeginn der Planstraßen ist rechtzeitig, d.h. mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen.

Aus den Ergebnissen ergibt sich die Frage, ob auch baubegleitende Untersuchungen der Baugrundstücke im Zuge der Neubebauung beauftragt werden müssen.

Generell gilt folgender 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 gern. § 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 oder 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.

10.2 Baumschutzsatzung

Obgleich in den Wohngebieten noch keine Bäume bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass künftig auch hier die Baumschutzsatzung vom 12.07.2012 gilt.

10.3 Barrierefreies Bauen

Um eine zukunftsfähige Bebauung und die damit verbundene generationenübergreifende Nutzung der Häuser zu ermöglichen, sollten bei der Umsetzung der Planung ein Mindestmaß an Barrierefreiheit gewährleistet werden (vgl. DIN 18040, mindestens im EG).

10.4 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Zum Dobben“ mit örtlichen Bauvorschriften und gleichzeitiger Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wählacker“ der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 26.09.2019

anerkannt:

Schiffdorf, den 02.10.2019

gez. Wirth
(Bürgermeister)

(L.S.)