



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3
„Dalvordels / Sölzenstücke“,
5. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Schiffdorf

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	RÄUMLICHE LAGE	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.5	Grundstücksein- und Ausfahrten	14
7.6	Flächenübersicht.....	14
8.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
9.1	Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
9.2	Verkehr / Immissionsschutz.....	18
9.3	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	18
9.4	Hochwasserschutz.....	19
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	19
11.	RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN	20

Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schiffdorf in seiner Sitzung am 12.07.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke" beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

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

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ festgesetzte Grundfläche beträgt **514,5 m²** (1.715 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Abgesehen von der vorliegenden Bauleitplanung wird aktuell - etwa 100 m nördlich - auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 110 „Wehdener Straße 34“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände ist die Entwicklung eines Wohnparks und daher die Festsetzung von *Allgemeinen Wohngebieten* vorgesehen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche wird dabei voraussichtlich **1.146 m²** betragen (1.692 m² Fläche der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 1 und WA 2 x GRZ 0,35 sowie 1.847 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 3 x GRZ 0,3).

Insofern könnte der Tatbestand eines „sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs“ angeführt werden. Allerdings ist gem. § 13 a BauGB von einem „engen“ Zusammenhang auszugehen. Dies ist bei einem räumlichen Abstand von 100 m und der Tatsache, dass der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 bereits am 21.09.2021 erfolgt ist, in Frage zu stellen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die 5. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und daher um eine Fläche, die bereits entsprechend versiegelt werden darf. Doch selbst unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen beider in Rede stehenden Bauleitplanverfahren wird der vom Gesetzgeber vorgegebene Wert mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt **1.661 m²** (1.146 m² + 515 m²) deutlich unterschritten.

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Aufteilung sowie Erweiterung der derzeit als zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzten *überbaubaren Grundstücksfläche* planerisch vorzubereiten, um das Plangebiet besser nutzen sowie städtebaulich sinnvoller nachverdichten zu können, ist zudem 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).

3. 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 Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte 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 Umwelt 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 Änderung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Aufteilung sowie Erweiterung der festgesetzten *überbaubaren Grundstücksfläche* 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 beschleunigte Verfahren gemäß § 13a 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. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro *Bruns Vermessung* zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1: 1.000 erstellt worden.

3. RÄUMLICHE LAGE

Der 1.715 m² große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke" liegt in der Gemeinde Schiffdorf, in der Ortschaft Spaden. Die Entfernung zum Hauptort Schiffdorf beträgt etwa 5 km (Luftlinie).

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Wehdener Straße 17, wird im Osten von der Wehdener Straße und im Westen von einem Fußweg (der vom Meersenweg abzweigt) begrenzt.

Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

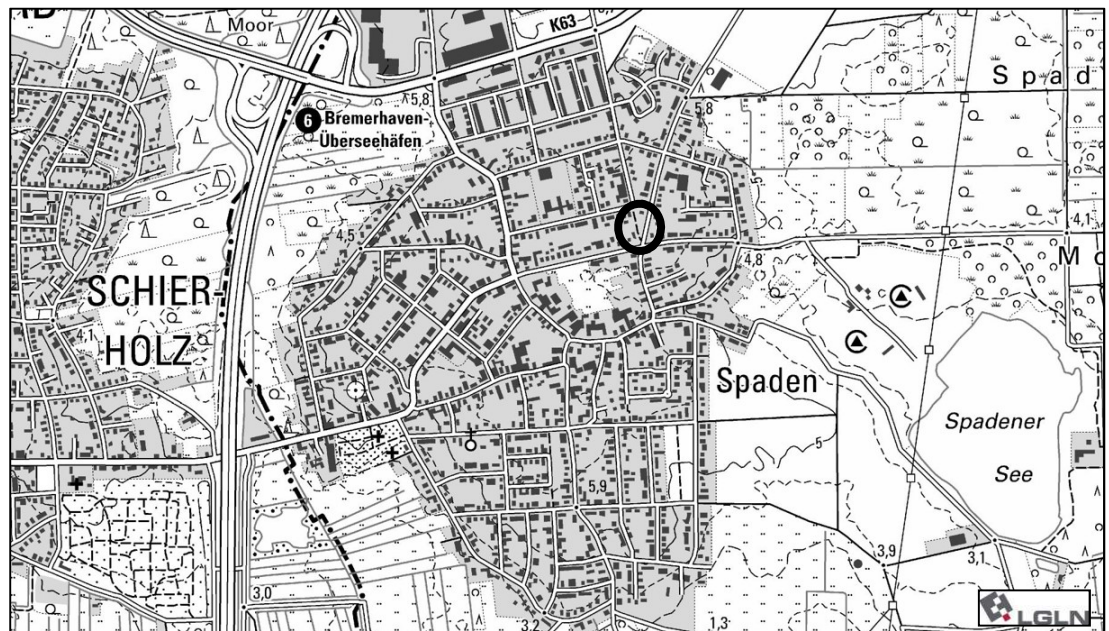


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 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.

Da sich die raumordnerischen Vorgaben seit der Aufstellung und Bekanntmachung des Ursprungsbebauungsplanes am 06.07.1967 bzw. seit der 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, welche für die vorliegende Bauleitplanung relevant ist (rechtskräftig seit dem 16.12.1968) deutlich weiter entwickelt haben, werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Schiffdorf und das vorliegende Plangebiet, welche die vorliegende 5. Änderung betreffen können, nachfolgend wiedergegeben. Sie sind dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)** sowie dem Regionalen **Raumordnungsprogramm 2012 (RROP)** für den **Landkreis Cuxhaven** zu entnehmen.

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Festsetzung von *überbaubaren Grundstücksflächen*, wodurch sich zwei „Baufenster“ ergeben sowie Regelungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* innerhalb eines Gebietes, welches bereits als *Allgemeines Wohngebietes (WA)* ausgewiesen ist.

In der zeichnerischen Darstellung der aktuellen Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017**, die am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft trat, werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Zielsetzungen getroffen. Im Textteil¹ wird jedoch zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt (vgl. LROP 1.1 – 01). „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der

¹ Die Ziele des LROP sind **fett** gedruckt hervorgehoben.

räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ (LROP 1.1 -02). Dabei sollen „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden“ (LROP 1.1 - 02). „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben [...]“ (LROP 2.1 – 06). Insofern ist auch die **„weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen [...] zu minimieren“** (LROP 3.1.1 - 02).

Angesichts der vorgesehenen Aufteilung sowie Erweiterung der aktuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zum Zwecke einer städtebaulich sinnvollerer Nachverdichtung ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Aussagen der LROP-VO 2017 vereinbar.

Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2012)** des Landkreises Cuxhaven weist dem Hauptort Schiffdorf die Funktion eines Grundzentrums zu. Zudem wird der Hauptort als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* und als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* festgelegt. An diesem Standort „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 [...] zu steigern und die zentralen Einrichtungen nachhaltig zu sichern“ (RROP 2.1.06). Zudem „soll ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorhanden sein, d. h., dass [...] ein Arbeitsplatzangebot vorhanden sein soll, das überörtliche Ausstrahlung entfaltet, um damit Impulse für eine Belebung des Arbeitsmarktes zu geben“ (RROP 2.1.08).

Das Plangebiet selbst, welches sich in der Ortschaft Spaden befindet, sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Darstellungen auf. Der Ort Spaden wird jedoch als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* festgelegt. An diesem Standort „sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln“ (RROP 2.1.11).

Nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Das vorliegende Plangebiet wird hierdurch nicht tangiert.

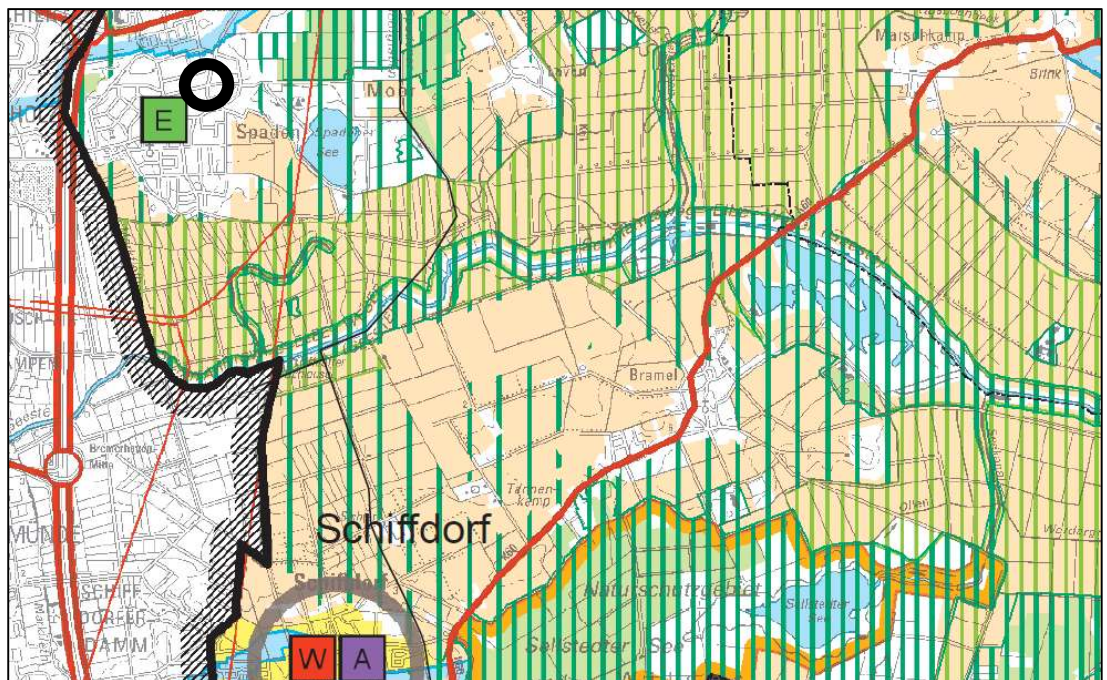


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven (Lage des Änderungsgebietes ist markiert)

Dem Textteil des **Regionalen Raumordnungsprogramms 2012** des Landkreises Cuxhaven sind in Bezug auf die gesamträumliche Entwicklung bzw. die Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende **Ziele** (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.03 „Durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung soll eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen gewährleistet werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll entgegen gewirkt werden. Bei allen Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen.“

1.1.06 „Bei allen Entwicklungen und Planungen sind die Folgen für das Klima zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung soll ein energiesparendes Bauen und Planen ermöglichen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.04 „Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.“

2.1.05 „**Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeiten 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.**“

2.1.11 „**Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung werden festgelegt: [...] die Standorte Spaden und Lamstedt.**

In diesen Standorten sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln.“

Im Jahr 2016 wurde das RROP aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Diese Ergänzung beinhaltet allerdings Regelungen für die Windenergienutzung und ist für die vorliegende Planung folglich nicht relevant.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen im Innenbereich städtebaulich besser nutzen bzw. nachverdichten zu können, ohne zusätzliche Versiegelungen zuzulassen. Da das Plangebiet inmitten der Ortschaft von Spaden gelegen ist und ein bereits beplantes Grundstück betrifft, werden folglich auch keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die Funktion als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* bleibt unberührt.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht daher in hohem Maße den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz* (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Diese in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich jedoch um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, welche lediglich ein Wohnbaugrundstück in einer Größenordnung von 1.715 m² betrifft. Demzufolge kann von keiner „raumbedeutsamen“ Planung oder Maßnahme ausgegangen werden, sodass die entsprechenden Ziele und Grundsätze nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden sind.

Die vorliegende Bauleitplanung ist folglich mit den in der Verordnung definierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Kapitel 9.4 „Hochwasserschutz“ verwiesen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das gesamte Änderungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Dieselben Darstellungen weisen auch die angrenzenden Flächen im Süden, Westen und Norden auf. Im Osten wird das Plangebiet durch die Wehdener Straße begrenzt, die über keine Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan verfügt. Bei den wiederum östlich daran anschließenden Flächen handelt es sich ebenfalls um *Wohnbauflächen (W)*.

Im Bereich der südöstlichen Grenze des vorliegenden Änderungsgebietes ist eine *Richtfunktrasse mit Schutzzone* nachrichtlich gekennzeichnet. Sie tangiert den Änderungsbereich.

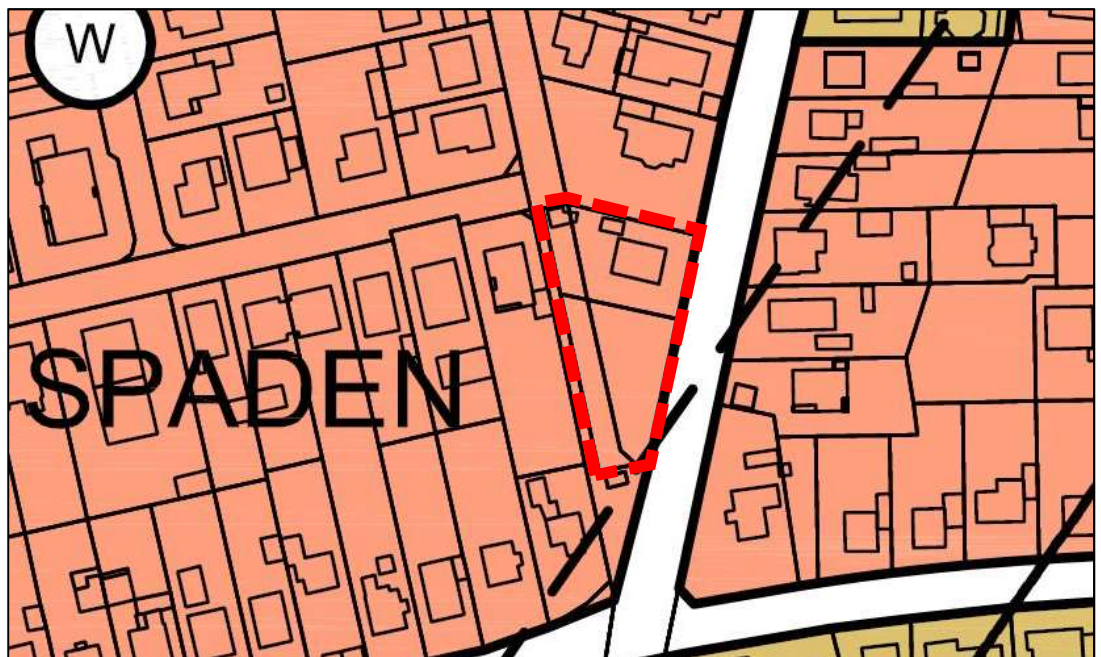


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf stammt aus dem Jahr 1979. Die erforderliche Vereinbarkeit zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gegeben.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke" liegt in der Ortschaft Spaden und wird durch drei Straßen sowie einen Weg begrenzt. Im Westen durch die Blinkstraße, im Norden durch den Weg An der Arend, im Osten durch die Wehdener Straße und im Süden durch die Deutsche Straße. Der Bauleitplan ist mit seiner Bekanntmachung am 06.07.1967 rechtsverbindlich geworden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.06.1962 (BauNVO 1962) getroffen. Seitdem wurde der in Rede stehende Bebauungsplan insgesamt

vier Mal geändert, wobei lediglich die 2. Änderung, welche am 16.12.1968 in Kraft trat, für die vorliegende 5. Änderung relevant ist.

Die aktuell geltenden zeichnerischen Festsetzungen für den vorliegenden Änderungsbereich können dem nachfolgenden Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke", 2. Änderung, entnommen werden.

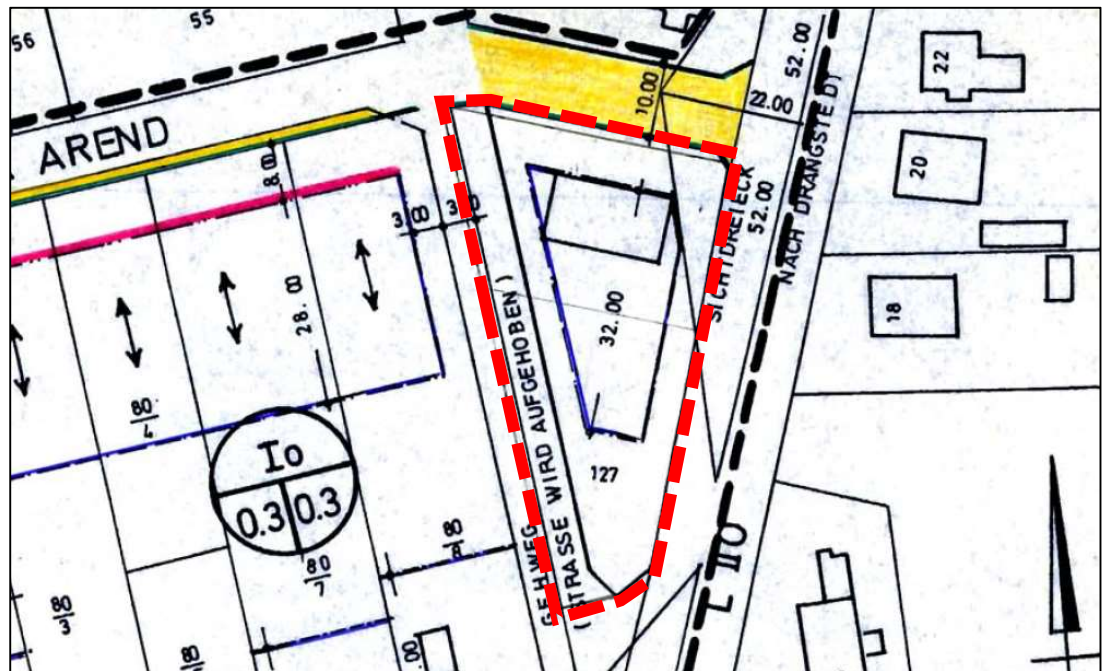


Abb. 4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke", 2. Änderung (Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung gekennzeichnet)

Für den Bereich der vorliegenden Änderung wurde seinerzeit das Ziel verfolgt, den Bestand abzusichern und vorwiegend in südliche Richtung Erweiterungen zu ermöglichen. Die *überbaubare Grundstücksfläche* wurde dabei mittels eines zusammenhängenden *Baufensters* festgesetzt und bot ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Angesichts der nördlich des vorliegenden Plangebietes festgesetzten 10 m breiten *Straßenverkehrsfläche* und des gekennzeichneten *Sichtdreiecks* mit Schenkellängen von 52 m, wurden notwendige Bereiche freigehalten, indem festgesetzt wurde, dass im Sichtdreieck jede Nutzung über 0,80 m Fahrbahnoberkante unzulässig ist. Das *Baufenster* wurde an der entsprechenden Stelle demzufolge teilweise „versetzt“.

Im Einzelnen sind als **Art der baulichen Nutzung** ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im vorliegenden Änderungsbereich mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3, einer *Geschossflächenzahl* von 0,3 und einer zulässigen eingeschossigen *Bauweise* bestimmt. Weiterhin ist eine *offene Bauweise* festgesetzt, so dass Gebäude bis 50 m Länge unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können.

In der nahen Umgebung existieren noch weitere Bebauungspläne (vgl. Abbildungen 5 und 6), welche die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ jedoch nicht tangieren.

Nordwestlich des vorliegenden Plangebietes besteht der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 5 „Schule“, 1. Änderung**, welcher als *Art der baulichen Nutzung* *Allgemeine Wohngebiete* festsetzt. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3 und – je nach Lage / Wohngebiet – einer *Geschossflächenzahl* von 0,3 und einer zulässigen eingeschossigen *Bauweise* bzw. einer *Geschossflächenzahl* von 0,5 und einer zulässigen zweigeschossigen *Bauweise* bestimmt.

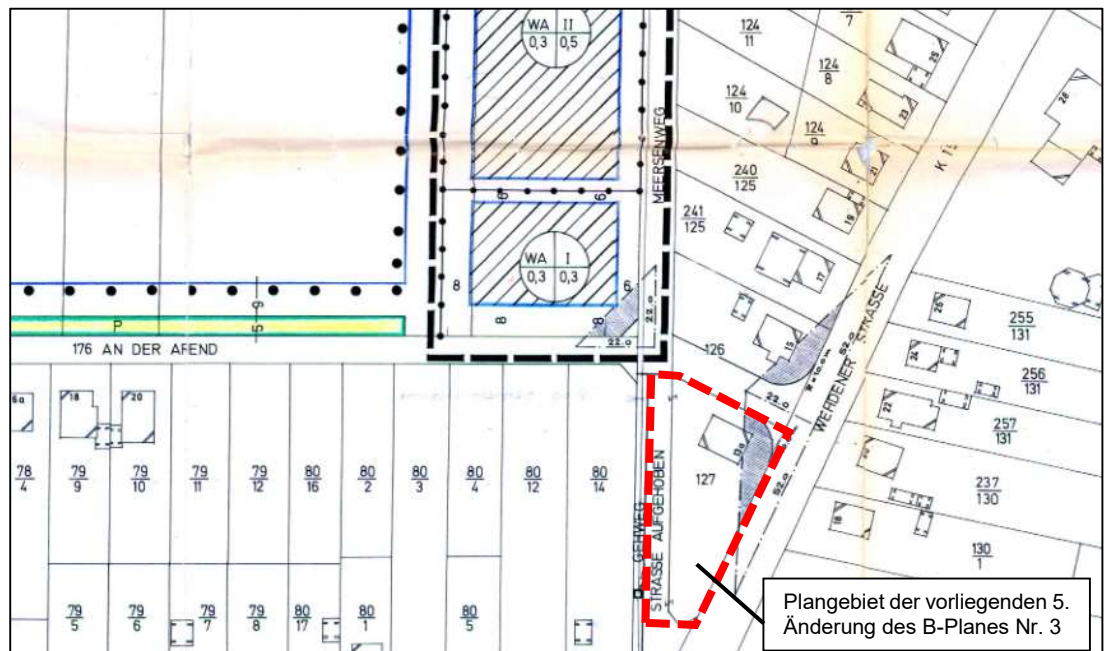


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Schule“, 1. Änderung

Östlich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter der Mühle“. Für die Bereiche unmittelbar östlich des vorliegenden Plangebietes bzw. östlich der Wehdener Straße werden *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt, in denen nur *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig sind. Das *Maß der baulichen Nutzung* wird hier mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3, einer *Geschossflächenzahl* von 0,3 und einer zulässigen eingeschossigen *Bauweise* bestimmt. Weiterhin ist eine *offene Bauweise* festgesetzt, so dass auch hier Gebäude bis 50 m Länge unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Zur Wehdener Straße hin ist zwischen dem Straßenflurstück und der *überbaubaren Grundstücksfläche* ein Abstand von 5 m festgesetzt.

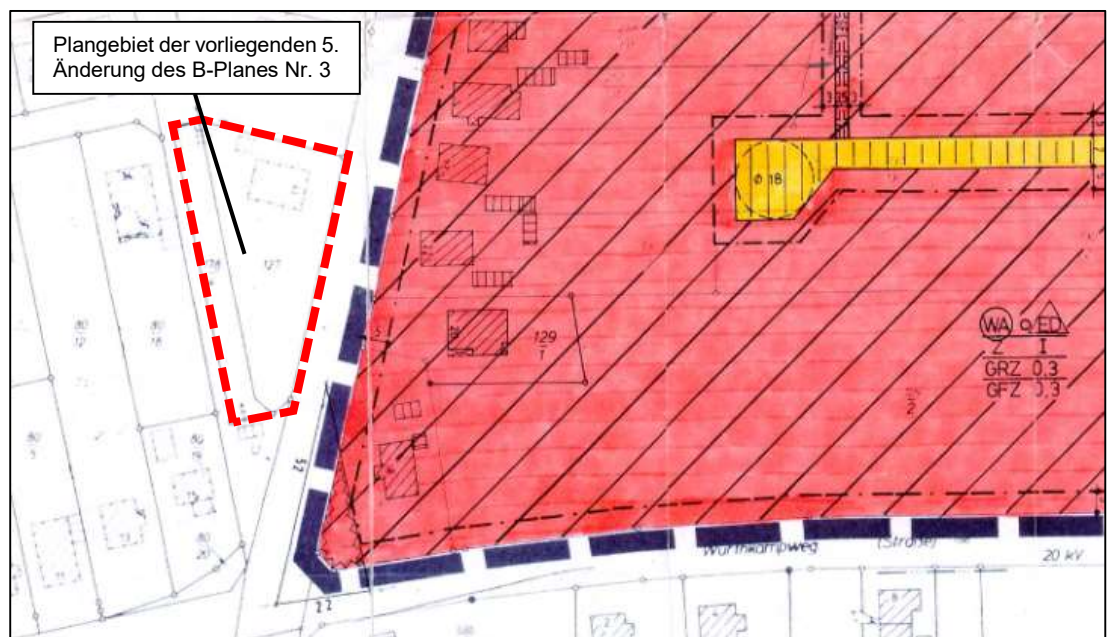


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Hinter der Mühle“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Spaden, der Gemeinde Schiffdorf. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m südlich außerhalb des *Wasserschutzbereiches Langen / Leherheide, Schutzzone III A*.

Beim Plangebiet handelt es sich um das Grundstück Wehdener Straße 17, auf dem sich ein Wohngebäude mit einigen Nebenanlagen befindet sowie um die südlich anschließenden Freiflächen, die als Garten genutzt werden. Es stocken drei Bäume (zwei Eschen und eine Erle) relativ zentral innerhalb des Plangebietes und einige Buchen im südlichen Randbereich. Demzufolge befinden sich die bebauten Bereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes, während die südlichen Bereiche unversiegelt sind.

Während im Norden ein Baugrundstück (Wohnen und Gewerbe) an den vorliegenden Änderungsbereich grenzt, wird der Geltungsbereich im Osten durch die Wehdener Straße begrenzt. Durch diese wird das Plangebiet auch erschlossen. In nordöstlicher Richtung bietet sie außerdem einen Anschluss an die Kreisstraße (K 63) und somit auch einen direkten Anschluss an die westlich befindliche Stadt Bremerhaven.

Die westliche und südliche Geltungsbereichsgrenze bildet ein Fußweg, der im Norden an den Meersenweg und im Süden an die Wehdener Straße anknüpft. Im Übrigen ist das Plangebiet durch Wohnbebauung, bei der es sich überwiegend um Einzelhausbebauung mit Nebenanlagen handelt, umschlossen.

Hinsichtlich der Topografie weist das Änderungsgebiet keine nennenswerten Unterschiede im Höhenprofil auf.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Anfrage der Grundstückseigentümer, die bereits im Ursprungsbebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesene Fläche einer weiteren Bebauung (im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung) zuzuführen. Dabei ist einerseits eine Erweiterung für das Bestandsgebäude in westliche Richtung und andererseits der Neubau eines Wohngebäudes vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (am 06.07.1967 in Kraft getreten) bzw. seiner 2. Änderung, welche am 16.12.1968 in Kraft trat und für die vorliegende 5. Änderung maßgeblich ist, wurde das Ziel verfolgt, den Bestand abzusichern und bauliche Erweiterungen vorwiegend in südliche Richtung zu ermöglichen. Es wurde eine zusammenhängende „Bauzone“ unter Einhaltung der zu dem Zeitpunkt erforderlichen Grenzabstände festgesetzt. Inzwischen haben sich die Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung des vorliegenden Geltungsbereiches aufgrund von Bebauungsplanänderungen sowie Neuaufstellungen jedoch partiell geändert.

Mit der Anfrage der Grundstückseigentümer zur baulichen Erweiterung des Grundstückes sowie der Tatsache, dass die geltenden Festsetzungen teilweise nicht auf die vorherrschende Bestandssituation ausgerichtet sind, ergibt sich der Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“.

Dabei ist in erster Linie beabsichtigt, die derzeit als zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzte *überbaubare Grundstücksfläche* als zwei getrennte „Baufenster“ festzusetzen, einschließlich der Ausdehnung nach Westen auf den aufgehobenen Straßenbereich, um damit auch die Möglichkeit einer Erweiterung für das Bestandsgebäude zu bewirken. Damit ist auch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses weiterhin planungsrechtlich zulässig.

Davon abgesehen ist die *Straßenverkehrsfläche* nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches nicht umgesetzt worden, weshalb keine Erfordernis mehr besteht, die „Sichtflächen“ innerhalb des gekennzeichneten *Sichtdreiecks* von Bebauung (oberhalb 0,80 m) freizuhalten. Aus diesem Grund braucht auch die *Baugrenze* in diesem Bereich nicht weiter an die Flächen des Sichtdreiecks angepasst werden.

Unter Ausnahme der Anpassungen der *überbaubaren Grundstücksflächen* und der Aufhebung der *Geschossflächenzahl* werden die übrigen Festsetzungen weitgehend unverändert beibehalten, dennoch fügt sich das Änderungsgebiet weiterhin in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Angesichts der im Ursprungsbebauungsplan sowie in der 2. Änderung angewendeten Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 wird jedoch mit der vorliegenden 5. Änderung gleichzeitig eine Aktualisierung bzw. Anpassung an die derzeit geltende BauNVO 2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021) vorgenommen.

Insgesamt wird für das bestehende Wohngebiet durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvollere Nachverdichtung ermöglicht und das Plangebiet besser nutzbar gemacht, ohne zusätzliche Versiegelungen zuzulassen. Vielmehr wird durch die Anwendung des § 19 BauNVO nunmehr die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 50 % begrenzt, wodurch eine bislang potentiell mögliche Vollversiegelung planungsrechtlich nicht mehr zulässig wäre.

Die vorliegende Bauleitplanung dient somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, kommt Natur und Landschaft zugute und wirkt gleichzeitig einem zunehmenden Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dalvordels / Sölzenstücke" werden folgende Punkte geändert:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet* wird aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. aus der aktuell geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ übernommen.

Angesichts der im Ursprungsbebauungsplan angewendeten Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 soll mit der vorliegenden Änderung gleichzeitig eine Anpassung an die derzeit geltende BauNVO 2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021) vorgenommen werden. Dabei wird ergänzend festgesetzt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* allgemein zulässigen Nutzungen *Schank- und Speisewirtschaften* (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die textliche Festsetzung wird außerdem dahingehend ergänzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* ebenfalls nicht Bestandteil der vorliegenden 5. Änderung sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Betriebe nehmen in der Regel größere Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen. Für sie stehen im Gemeindegebiet besser geeignete Flächen zur Verfügung. Letztlich entsprechen diese Nutzungen auch nicht dem vorliegenden Planungsziel.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin durch die *Grundflächenzahl* (GRZ) und die *Anzahl der Vollgeschosse* bestimmt, während die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ bzw. der aktuell geltenden 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes festgesetzte *Geschoßflächenzahl* mit der vorliegenden 5. Änderung entfällt, da sich dieser Wert bei Anwendung der aktuellen BauNVO aus der festgesetzten *Grundflächenzahl* und der Anzahl der zulässigen *Vollgeschosse* errechnet. Zudem wird eine neue Festsetzung zur maximal zulässige *Höhe baulicher Anlagen* in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Die *Grundflächenzahl* gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da das Änderungsgebiet sich weiterhin an die umgebende Bebauung anpassen soll, wird die aktuell festgesetzte *Grundflächenzahl* von 0,3 übernommen

und bleibt hinter dem gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete* (WA) als Obergrenze vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 zurück. Gemäß § 19 BauNVO darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % betragen. Einschränkungen dieser Regelung sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung des Baugrundstücks entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Freiflächen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind. Zudem ist im geltenden Bebauungsplan aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1977 keine derartige Versiegelungsgrenze enthalten, sodass bereits mit der Anwendung der aktuell geltenden BauNVO von 2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021) eine Einschränkung erfolgt.

Entsprechend der bereits geltenden Festsetzung wird im *Allgemeinen Wohngebiet* eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt, die durch die ergänzende Regelung zur maximal **zulässigen Höhe baulicher Anlagen** näher bestimmt wird. Die maximal zulässige Höhe wird auf 9,0 m begrenzt und orientiert sich damit an der angrenzenden Bebauung. Somit bleibt die Einheitlichkeit von Hauptgebäuden gewährleistet. Um unnötige Härten zu vermeiden können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße (Wehdener Straße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

7.3

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, so dass Gebäude bis zu einer Länge von 50 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Durch die Übernahme dieser Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der geltenden 2. Änderung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung weiterhin in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Gleichzeitig werden die Gebäudelängen aber auch „automatisch“ durch die *überbaubaren Grundstücksflächen* begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** (ÜGF) wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Dabei werden im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung anstelle der vormaligen zusammenhängenden „Bauzone“ zwei voneinander getrennte „Baufenster“ festgesetzt. Abgesehen von der Aufteilung werden die *überbaubaren Grundstücksflächen* zudem nach Westen - auf die ursprünglich als Straßenflurstück konzipierten Flächen - erweitert.

Hiermit möchte die Gemeinde einerseits erreichen, dass insgesamt nur zwei Wohngebäude innerhalb eines definierten Bereiches errichtet werden können, andererseits wird eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes angestrebt, indem vielmehr eine „Umverteilung“ der bisher festgesetzten *überbaubaren Grundstücksflächen* stattfindet.

Da im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits ein Wohngebäude im Bestand vorhanden ist, ist eine großflächige und zusammenhängende *überbaubare Grundstücksfläche* nicht zwingend erforderlich, zumal die Positionierung und Ausrichtung dieses Baukörpers bereits erfolgt ist und weitgehend beibehalten werden soll. Diesem Gebäude wird jedoch – in nördliche, aber vor allem in östliche Richtung - nunmehr eine begrenzte Entwicklung bzw. Erweiterung ermöglicht. Angesichts der Tatsache, dass die *Straßenverkehrsfläche* nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches nicht umgesetzt wurde und folglich auch der Bereich innerhalb des *Sichtdreiecks* nicht mehr von Bebauung oberhalb von 0,80 m freigehalten werden muss, wird zur nördlichen Grundstücksgrenze nunmehr der Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Wehdener Straße, wird entsprechend der umliegenden Bebauung ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Ausdehnung der *überbaubaren Grundstücksflächen* nach Westen, auf den hier inzwischen ebenfalls aufgehobenen Straßenbereich, sodass zum verbliebenen

Gehweg (der sich außerhalb, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet) ein Abstand von 3 m festgesetzt wird.

7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die vorhandenen Bäume entlang der Wehdener Straße, innerhalb des Straßenflurstücks, zu schützen, werden außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* ergänzend Flächen, die den Großteil der Kronentraufbereiche ausmachen, gesondert gekennzeichnet und festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen keinerlei Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) zulässig sind. Zudem sind Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine etwaigen Festsetzungen getroffen, um die Bäume entlang der Wehdener Straße zu schützen. Die Schutzfunktion ist allerdings über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf geregelt. Die zusätzliche Festsetzung wird als notwendig erachtet, da es sich um ortsbildprägende Großbäume handelt.

7.5 Grundstücksein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wehdener Straße und im Bestand über eine bereits vorhandene Zufahrt im Norden.

Da die Errichtung eines zweiten Gebäudes innerhalb des vorliegenden Änderungsgebietes zulässig und absehbar ist, wird eine weitere Zufahrt erforderlich werden. Um jedoch die Bäume, welche entlang der Wehdener Straße (innerhalb des Straßenflurstücks) stocken, zu schützen, werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ zwei *Ein- und Ausfahrtsbereiche* zum *Allgemeinen Wohngebiet* festgesetzt und damit bestimmte Anknüpfungspunkte definiert. Ein Bereich von 4 m wird dabei für eine verkehrsgerechte Anbindung als ausreichend erachtet, wobei der nördliche Zufahrtsbereich angesichts der Bestandssituation / des Bestandsschutzes mit 5 m festgesetzt wird.

Darüber hinaus ist auch aus nordwestlicher Richtung eine Erschließung des vorliegenden Plangebietes möglich und zulässig. Eine exakte Verortung als zeichnerische Festsetzung ist dabei nicht erforderlich, da in diesem Bereich keine schützenswerten Bäume vorhanden sind.

7.6 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.715 m ²
→ davon gesondert gekennzeichnete Grundstücksflächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)	220 m ²
Geltungsbereich	1.715 m²

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Regelungen zur äußeren Gestaltung der Wohngrundstücke, die als örtliche Bauvorschriften Bestandteil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden, soll ein gestalterischer Rahmen vorgegeben werden, um dem lokalen Ortsbild Rechnung zu tragen.

Um die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu entlasten, sind in den Allgemeinen Wohngebieten je Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare *Stellplätze* auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen

Es wird festgesetzt, dass als *Grundstückseinfriedungen* lediglich lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen oder alternativ ein nicht-blickdichter Holz, Maschendraht- oder Gitterstabzaun zulässig ist. Die Höhe darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die einzige Ausnahme wird hier für Grundstückseinfriedungen als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen eingeräumt, die nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wehdener Straße und fußläufige Verbindung zwischen Meerssenweg und Wehdener Straße) gelegen sind. Diese dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen.

Weiterhin wird zu Zwecken des Orts- bzw. Landschaftsbildes auch die *Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke* verbindlich geregelt. Dabei sind die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege

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

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bemessung eines potenziellen Kompensationsbedarfs anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung“. Die Bewertung der Schutzgüter wird anhand einer dreistufigen Werteskala (gering, allgemein, hoch) vorgenommen.

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von jenem, der bei Umsetzung der rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“, 2. Änderung, gegeben wäre. Dieser setzt für das Plangebiet die Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3 fest. Obwohl mittels *überbaubarer Grundstücksflächen* derzeit ein „Baufenster“ im Plangebiet festgesetzt ist, wäre aufgrund der geltenden alten BauNVO von 1962 dennoch eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes mit Stellplätzen und Nebenanlagen möglich. Im Ergebnis sind zum aktuellen Zeitpunkt Versiegelungen in einem Umfang von 1.715 m² zulässig.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,3 erhalten. Gemäß aktueller Baunutzungsverordnung von 2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021) darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche jedoch „nur noch“ bis zu 50 % betragen (§ 19 BauNVO).

Die relativ zentral stockenden Bäume (zwei Eschen und eine Erle) sowie einige Buchen im südlichen Randbereich des Plangebietes sind im aktuell geltenden Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt und dürfen daher (unter Anwendung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf) beseitigt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird im Bereich der genannten Buchen jedoch eine 5 m breite *gesondert gekennzeichnete Fläche* festgesetzt, innerhalb der keinerlei Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) zulässig sind. Zudem sind Abgrabungen und Auftragungen hier nur bis maximal 0,2 m zulässig.

Das **Schutzgut Mensch** ist von der vorliegenden Planung insofern betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um ein Wohngebiet handelt. Da die Fläche sowohl vor als auch nach Änderung des Bebauungsplanes als *Allgemeines Wohngebiet* genutzt wird, ist das Schutzgut von der vorliegenden Planung nicht nachteilig betroffen. Diesem kommt derzeit und zukünftig, eine allgemeine Bedeutung zu.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** kommt dem Plangebiet aufgrund der Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* und des Biototyps *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS,

Wertstufe I), welches für Tiere und Pflanzen einen ungeeigneten Lebensräume darstellt (Zufahrt, Stellplätze, Haupt- und Nebenanlagen), überwiegend eine geringe Bedeutung zu.

Nach Umsetzung der 5. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes bleibt die Nutzung sowie der entsprechende Biotoptyp erhalten. Auch die *gesondert gekennzeichneten Flächen*, innerhalb der keinerlei Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) zulässig - und auch Abgrabungen und Aufragungen nur bis maximal 0,2 m gestattet sind, werden weiterhin dem Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS, Wertstufe I) zugeordnet. Bei diesen handelt es sich praktisch weiterhin um Gartenbereiche mit Rasenfläche etc. handeln. Insgesamt bleibt daher die derzeitige Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte von Pflanzen und Tieren erhalten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, aber auch in den angrenzenden Wohngebieten, bereits deutlich überprägt. Dem Änderungsbereich sowie den angrenzenden Siedlungsflächen kommt sowohl vor als auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 Dalvordels / Sölzenstücke“, 5. Änderung, eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Infolge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bleibt das bestehende Ortsbild weitgehend erhalten. Durch die Aufteilung / Erweiterung der festgesetzten *überbaubaren Grundstücksflächen* findet praktisch lediglich eine leichte „Verschiebung von Hauptgebäuden“ statt. Daher geht mit der vorliegenden 5. Änderung auch keine nachteilige Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes einher. Es kann im Gegenteil durch die Festsetzung der *gesondert gekennzeichneten Flächen*, die von Versiegelungen freizuhalten sind, um die Gehölze im südlichen Randbereich des Plangebietes sowie im Straßenraum zu schützen, vielmehr von einer planungsrechtlichen Aufwertung ausgegangen werden.

Dem Teilaspekt Grundwasser des **Schutzgutes Wasser** ist aufgrund des Versiegelungsgrades, der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und südlich außerhalb des *Wasserschutzgebietes Langen / Leherheide, Schutzzone III A* eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen. Angesichts der unveränderten Festsetzung der *Grundflächenzahl* bleibt die Situation praktisch wie bisher bestehen. Die Situation des Schutzgutes verbessert sich im planungsrechtlichen Sinne jedoch insofern, als dass mit der Anwendung der aktuellen BauNVO eine Verringerung der versiegelbaren Flächen eintritt und der Niederschlag theoretisch auf größeren Flächen ungehindert versickern kann. Der zweite Teilaspekt des Schutzgutes Wasser, das Oberflächengewässer, kommt im Plangebiet nicht vor und wird deshalb in der Bewertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der genannten Gründe ist dem Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Wasser zukünftig weiterhin eine allgemeine Bedeutung zuzuschreiben.

Dem **Schutzgut Klima/ Luft** ist für das Plangebiet und seine Umgebung zum einen wegen der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und zum anderen wegen der bereits zulässigen Versiegelungen eine geringe Bedeutung beizumessen. Auch für dieses Schutzgut ist - trotz gleichbleibender Festsetzung der *Grundflächenzahl* - mit der Anwendung der aktuellen BauNVO von einer moderaten Aufwertung auszugehen. Zukünftig kommt dem Schutzgut Klima / Luft eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.

Für das **Schutzgut Boden** ist gemäß den Aussagen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (M 1:50.000)² im Plangebiet und der umgebenden Siedlungsflächen der Bodentyp Plaggenesch anzutreffen. Plaggenesch ist ein seltener Bodentyp mit hoher kulturhistorischer Bedeutung und äußerst hohem Ertragspotential, dem eine hohe Bedeutung zuzuordnen ist. Jedoch handelt es sich bei den in der Karte dargestellten Gebieten des NIBIS-Kartenservers um Suchräume für schutzwürdige Böden, bei denen es „Hinweise auf eine Schutzwürdigkeit“ gibt, die aber nicht zwingend vorhanden sein muss. Im Plangebiet ist schon über einen längeren Zeitraum von einer eindeutigen Überprägung und

² NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.001.2022 unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Versiegelung des Bodenstandortes auszugehen. Folglich entspricht der Bodentyp vielmehr dem des Hortisols (allgemeine Bedeutung), der eine anthropogene Überprägung jeden Bodentyps umfasst. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“, 2. Änderung, ist aufgrund der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) darüber hinaus eine vollflächige Versiegelung durch Nebenanlagen und Garagen zulässig (entspricht einer Fläche von 1.715 m²). Den versiegelbaren Bereichen kommt insofern eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden „nur noch“ Versiegelungen in einem Umfang von etwa 772 m² (30 % durch Hauptgebäude + 15 % durch Nebenanlagen = 45 % des *Allgemeinen Wohngebietes*) zulässig sein. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl lediglich um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall um 15 % zulässig. Dies führt zu einer deutlichen Verringerung des vormals zulässigen Versiegelungsgrades und damit zu einem höheren Anteil an Bodenstandorten mit einer allgemeinen Bedeutung (1.715m² - 772 m² = 943 m²).

Den weiterhin versiegelbaren Bereichen kommt unverändert nur eine geringe Bedeutung zu.

Innerhalb des Plangebietes sind weder besondere **Sach- oder Kulturgüter**, wie z. B. Denkmale, noch **Schutzgebiete und -objekte** bekannt. Diese Schutzgüter bleiben daher ohne Belang.

In Bezug auf das **Schutzgut Biologische Vielfalt** ist anzumerken, dass das Plangebiet keine seltenen Lebensräume umfasst. Eine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung kann daher nicht erkannt werden. Die Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ist als gering einzustufen. Bedeutende **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt ebenfalls nicht erkannt werden. Damit bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Durch die Planung kommt es zusammenfassend zu keinen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Besonderer Artenschutz

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **besonderen Artenschutzes**. Dabei ist nunmehr nicht der planungsrechtliche Ausgangszustand, sondern die tatsächlich vorkommenden Lebensraumstruktur zu Grunde zu legen. Bedingt durch die im Plangebiet stockenden Gehölze kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt sowie die durch die wohnbauliche und (sonstige nicht störende) gewerbliche Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ergibt sich, dass die möglicherweise im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Bäume im Änderungsbereich nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu fällen sind, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze können zudem ein Potential als

Quartiersbäume aufweisen, sofern sich in diesen entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bäume auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abzustimmen.

Weiterhin sind auch bei Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stehen somit der Planung insgesamt nicht entgegen.

9.2 Verkehr / Immissionsschutz

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt, wie auch bisher, über die bereits vorhandene und gut ausgebauten Wehdener Straße, welche die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet.

Da die Nachverdichtung in diesem Bereich lediglich ein zusätzliches „Baufenster“ zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses umfasst, wird ergänzend zur vorhandenen Zufahrt - über die das nördlich gelegene Bestandsgebäude erschlossen und die nun mit der vorliegenden Bauleitplanung zeichnerisch festgesetzt wird - eine zweite Zufahrt verbindlich definiert (vgl. Kap. 7.5). Somit kann das Änderungsgebiet zukünftig über insgesamt zwei Zufahrten erschlossen werden.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung einhergehenden wenigen zusätzlichen Verkehre können problemlos über die Wehdener Straße aufgenommen und angesichts der unmittelbaren Lage über die festgesetzten Zufahrten direkt erschlossen werden, so dass weder die Belange des Verkehrs noch die Belange des Immissionsschutzes negativ berührt werden.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht mit der südlich gelegenen Haltestelle in der Wehdener Straße eine Anbindung an den ÖPNV (Bus-Linienverkehr, Anrufsammeltaxiverkehre). Hierdurch ist eine ausreichende Anbindung an das Oberzentrum Bremerhaven vorhanden.

9.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes wohnbaulich genutztes Gebiet innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers handelt, welches baulich erweitert werden soll, ist es demzufolge bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Insofern können sowohl der Anbau des Bestandsgebäudes als auch die potentielle neue Bebauung an diese bestehenden Leitungen anknüpfen.

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes soll das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ein konkreter Nachweis der Grundstücksentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren / in der Bauanzeige zu erbringen.

Da mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dalvordels / Sölzenstücke“ in erster Linie die Anpassung bzw. Neuordnung der *überbaubaren Grundstücksflächen* vorgesehen ist, ohne zusätzliche Versiegelungen zuzulassen, ist davon auszugehen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin innerhalb des Grundstücks versickert werden kann.

Davon abgesehen wird angesichts der Anwendung der Baunutzungsverordnung von 2017 (zuletzt geändert am 14.06.2021) keine derart hohe Versiegelung des Änderungsbereiches durch Nebenanlagen, Garagen etc., wie es gegenwärtig der Fall ist, mehr möglich sein (vgl. Kap. 9.1 „Umwelt- / Naturschutz sowie Landschaftspflege“). Demnach ist sogar davon auszugehen, dass die bereits seit Jahren erfolgreich praktizierte Entwässerung des Plangebietes bei einer planungsrechtlich geringeren Versiegelung in Zukunft noch besser realisierbar sein wird. Die Belange der Ver- und Entsorgung / Entwässerung werden durch die vorliegende Änderung nicht negativ berührt.

9.4 Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz* (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Diese in der Anlage zur BRPHV enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1. Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten bzw. in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich jedoch um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, welche lediglich ein Wohnbaugrundstück in einer Größenordnung von 1.715 m² betrifft. Demzufolge kann von keiner „raumbedeutsamen“ Planung oder Maßnahme ausgegangen werden, sodass die entsprechenden Ziele und Grundsätze nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden sind.

Davon abgesehen befindet sich das vorliegende Plangebiet laut der Gefahrenkarten des NLWKN innerhalb des Küstengebietes Weser, liegt jedoch außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes, sodass die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering ist. Das Plangebiet ist auch nicht in der landeseigenen Karte „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ erfasst. Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach unwahrscheinlich.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes werden nicht negativ berührt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Allgemeiner Artenschutz

Auf die Vorgaben zum Allgemeinen Artenschutz gem. § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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.

Bodendenkmalpflege

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 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.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf vom 12.07.2012.

11. RECHTSVERBINDLICHKEIT FRÜHERER FESTSETZUNGEN

Gleichlautende oder entgegenstehende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung treten mit der Bekanntmachung außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Schiffdorf ausgearbeitet von:

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Bremen, den 10.05.2022

gez. Lichtblau

Schiffdorf, den 13.07.2022

L.S.

gez. Wärner
Bürgermeister