



Landkreis Cuxhaven

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN NR. 103
„Betreutes Wohnen am
Schierholzweg“**

- mit örtlichen Bauvorschriften

AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

Stand: 19.06.2020



BEGRÜNDUNG

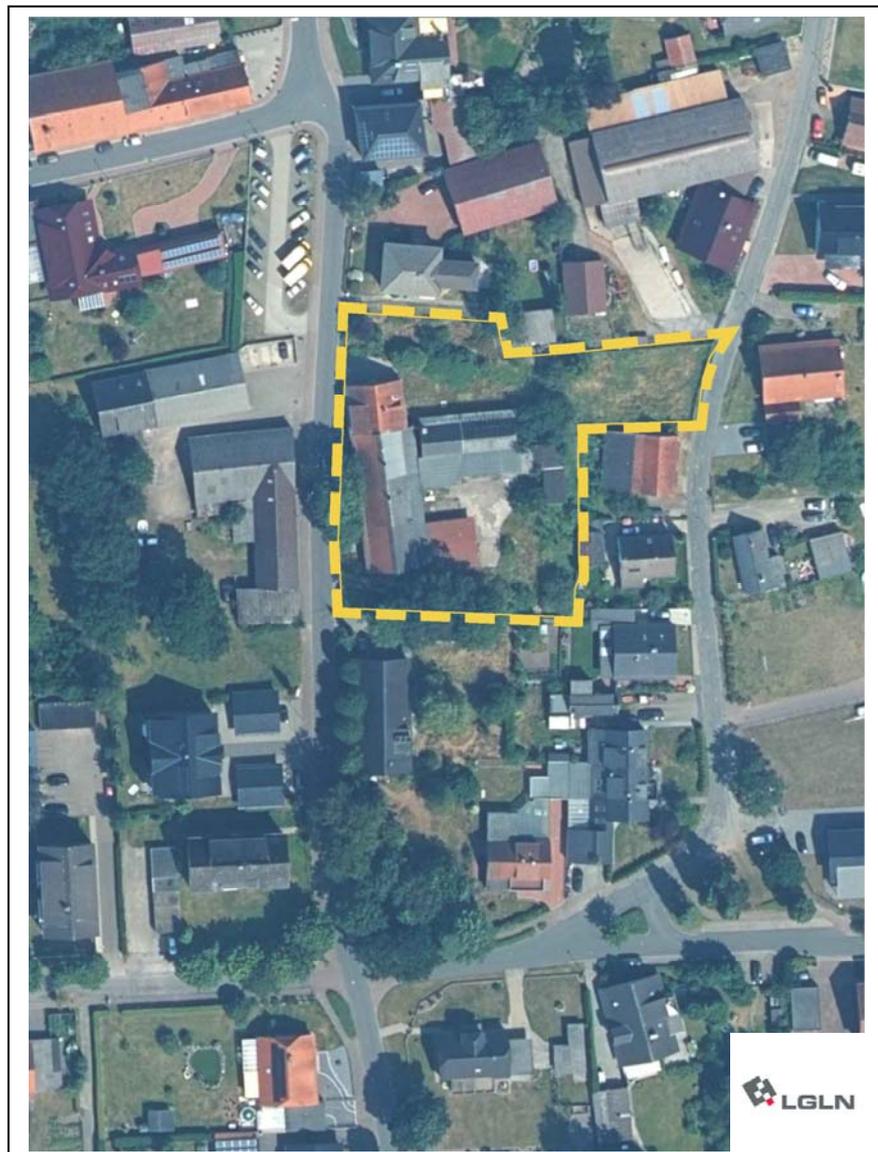
ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
2.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
2.3.	Ziele der Planung	4
2.4.	Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2.5.	Alternativenprüfung	5
2.6.	Grundlagen	6
2.6.1.	Plangrundlage	6
2.6.2.	Rechtliche Grundlagen	6
3.	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	6
3.1.	Planungsrechtlich Situation	6
3.1.1.	Bebauungspläne	6
3.1.2.	Flächennutzungsplan	7
3.2.	Ziele der Raumordnung	7
3.3.	Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft	8
3.3.1.	Schutzgebiete	8
3.3.2.	Bodenschutz	8
3.3.3.	Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Betrachtung	8
3.3.3.1.	Bestandsaufnahme und -Bewertung	8
3.3.3.2.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	9
3.3.3.3.	Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten	12
3.4.	Beschreibung des Plangebiets	13
3.4.1.	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	13
3.4.2.	Nutzungen in der Umgebung	14
3.4.3.	Städtebauliche Struktur	14
3.4.4.	Emissions- und Immissionssituation	14
3.5.	Erschließung	15
4.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	16
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	16
4.2.	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.1.	Allgemeines Wohngebiet „Betreutes Wohnen“	16
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.1.	Grundflächenzahl	17
4.3.2.	Höhe baulicher Anlagen	17
4.3.3.	Zahl der Vollgeschosse	18
4.4.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4.1.	Offene Bauweise	19
4.4.2.	Baugrenzen	19
4.5.	Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze	19
4.6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.	Örtliche Bauvorschrift	20
5.1.	Einfriedungen	20
5.2.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	20
6.	Auswirkungen der Planung	21
7.	Hinweise	22
7.1.	Bodenfunde	22
7.2.	Baudenkmalpflege	22
7.3.	Altlasten	22
7.4.	Artenschutz	22
	Verfassererklärung	23
	Anlagen:	23

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „Betreutes Wohnen am Schierholzweg“ liegt ortskernnah in der Ortschaft Spaden. Der Geltungsbereich in der Flur 9 der Gemarkung Spaden umfasst ausschließlich das Flurstück mit der Flurstücksnummer 206/5, das im Osten an die Gemeindestraße „Am Kluswall“ und im Westen an das Straßengrundstück des „Schierholzweges“ angrenzt.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die Grenzen des o. g. Flurstücks gebildet. In der nebenstehenden Luftbildübersicht ist das Plangebiet mit den angrenzenden Bereichen als Übersicht abgebildet.



*Quelle: Auszug
aus den Geobasis-
daten des Landes-
amt für Geoinfor-
mation und Land-
entwicklung
Niedersachsen
(LGLN), © 2020.*

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Angeregt durch die Ergebnisse der Strategischen Entwicklungsplanung "Schiffdorf 2030" wurde aus der Ortschaft Spaden der Vorschlag entwickelt, im Kernort eine seniorenge- rechte Einrichtung als betreutes Wohnen anzusiedeln.

Die Polzin Immobilien GmbH & Co KG hat sich dieser Anregung angenommen und ein entsprechend großes Grundstück am Schierholzweg für die Entwicklung eines diesbezüglichen Projektes gesichert. Auf dem 3.471 m² großen Grundstück „Schierholzweg Haus-Nr. 5“ ist beabsichtigt, eine moderne Einrichtung für betreutes Wohnen inkl. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu errichten. Durch die geplante Einrichtung soll der aktuellen Nachfrage nach betreutem Wohnen im Ortskern von Spaden Rechnung getragen werden.

Bauplanungsrechtlich waren das Plangebiet bisher dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung sowie dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ist für das geplante Vorhaben die Schaffung von Bauplanungsrecht mittels Bauleitplan erforderlich. Mit dem Vorhabenträger wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche, die sich innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befindet. Das Plangebiet war bereits bebaut und wurde bisher als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Infolge der Aufgabe der bisherigen Nutzung steht eine integrierte Fläche zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Verfügung. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohnanlage für betreutes Wohnen geschaffen werden. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort vorgegebenen Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von 1.388 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 Satz 1 BImSchG zu beachten.
- Mit den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 berücksichtigt.

- Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren u. a. dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (u. a. Tiere, Pflanzen) bestehen. Gemäß einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, kommt die Gemeinde Schiffdorf zu dem Ergebnis, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Wie in der Bestandserfassung festgestellt wurde, ist für das Plangebiet nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Betrachtung (vgl. Kap. 3.3.3) sind mit dem geplanten Vorhaben keine speziellen Umweltrisiken verbunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, werden bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potenziellen Auswirkungen der Planung dargestellt.

2.3 Ziele der Planung

Im Plangebiet sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Einrichtung für betreutes Wohnen zu schaffen. Obgleich es einige stationäre Alten-/ Pflegeheime in den unterschiedlichsten Lagen gibt, fehlt das Angebot von betreutem Wohnen¹ für Senioren als Zwischenstufe vom völlig selbstständigen Wohnen zum Altenheim in der Ortschaft Spaden. Mit diesem Angebot soll das Verbleiben der Älteren im Ort ermöglicht und somit einer Abwanderung entgegenwirkt werden. Die Lage im Ortskern von Spaden, mit den hier vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Bäcker, Fleischwaren, Schreibwaren, Post, Bank, Friseur, Apotheke...) bietet für das Vorhaben sehr gute Standortvoraussetzungen.

Neben den übergeordneten Zielen der Bereitstellung von Wohnraum für Ältere legt die Gemeinde Schiffdorf bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 u. a. folgende städtebauliche Ziele zu Grunde:

- Vermeidung von Leerständen und Förderung einer ortsverträglichen Nachnutzung.
- Erhalt und Verbesserung eines „starken Spadener Kerns“.
- Im Ortskern sollte eine Funktionsvielfalt sowie eine Nutzungsmischung ermöglicht werden.

¹ *Als Betreutes Wohnen werden Wohnformen bezeichnet, in denen Menschen Unterstützung finden, die je nach Lebenssituation unterschiedliche Formen der Hilfe benötigen.*

Eine besondere Ausprägung ist das Betreute Wohnen für ältere Menschen, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und sog. niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbständige Leben im Alter wenn nicht ermöglichen, so doch jedenfalls erleichtern. (Quelle: Wikipedia, 2020)

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Ortschaft Spaden.
- Die Siedlungsentwicklung soll auf integrierte Standorte im Ortskern konzentriert werden.
- Verträgliche Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen nebeneinander um somit einen Städtebau der kurzen Wege zu fördern.
- Wohnen für Ältere in zentraler Lage soll gefördert werden.
- Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

Angesichts dieser städtebaulichen Entwicklungsperspektiven wurde zusammen mit dem Vorhabenträger ein Konzept entwickelt, das sich im Vorhaben- und Erschließungsplan widerspiegelt.

2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers sieht den Bau eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 29 behindertengerechte² Wohnungen für Betreutes Wohnen vor. Die einzelnen Wohnungen sowie die Gemeinschaftsräume sind über Laubengänge erreichbar. Im Kellergeschoss sind Verwaltungsräume sowie Allgmeinräume vorgesehen. Optional soll im Erdgeschoss ein Gewerbeanteil möglich sein. In Betracht kommen hier nur solche nicht störende Nutzungen, die zur Betreuung der Bewohner dienen, wie z. B. Einrichtungen des Pflegedienstes oder eine Physiotherapiepraxis. Die Erschließung erfolgt über einen Innenhof, der fußläufig über die Straßen „Schierholzweg“ sowie „Am Kluswall“ erreichbar ist. Über die Straße „Am Kluswall“ werden die Stellplätze der Bewohner sowie der Besucher erreicht. Hier sind zunächst 12 Parkmöglichkeiten (6 Bewohner- sowie 6 Besucherparkplätze) vorgesehen. Soweit sich ein höherer Stellplatzbedarf abzeichnet, können hier weitere 19 Stellplätze realisiert werden. Für den Pflegedienst werden am „Schierholzweg“ weitere 3 Stellplätze vorgehalten.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele wird im Anhang der Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

2.5 Alternativenprüfung

Aufgrund der Lagegunst des Standortes verbunden mit der Grundstücksverfügbarkeit waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine alternativen Standorte für das Vorhaben „Betreutes Wohnen für Senioren“ zu prüfen. Dabei wird auch gesehen, dass mit dem Vorhaben grundsätzliche städtebauliche Ziele der Gemeinde umgesetzt werden können. Insbesondere kann somit ein seit längerem brach gefallenes Anwesen einer Nachnutzung zugeführt werden. Insofern waren unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauungsdichte sowie der architektonischen Ausgestaltung zu prüfen. Im Ergebnis wurde dabei eine ortsbildverträgliche Lösung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, favorisiert.

² Vor dem Hintergrund, dass der Begriff „behindertengerecht“ gesetzlich nicht geregelt ist, sind hier Wohnungen zu verstehen, die auch mit dem Rollstuhl nutzbaren sind.

2.6 Grundlagen

2.6.1 Plangrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000.

2.6.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 10.03.2020):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist..
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 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 vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- 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).

3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

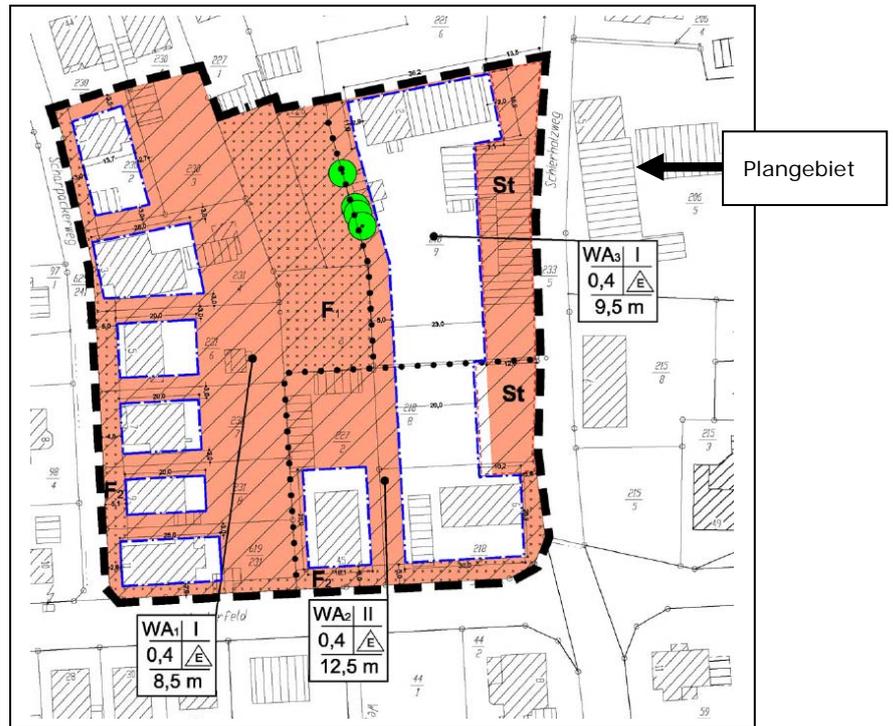
3.1 Planungsrechtlich Situation

3.1.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung. Die planungsrechtliche Situation musste bisher nach § 34 BauGB „Bauen im Innenbereich“ beurteilt werden.

In der westlichen Nachbarschaft befindet sich der Bebauungsplan Nr. 48 „Scharpacher Weg“ in der Fassung der 1. Änderung, der im östlichen Bereich entlang des „Schierholzweges“ allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Konflikte aufgrund unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung sind daher hier nicht zu erwarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Schierholzweges durch eine Grundflächenzahl von 0,4, einer Höhe baulicher Anlagen von max. 9,50 m sowie einer eingeschossigen Einzelhausbauweise bestimmt.



Planausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schiffdorf.

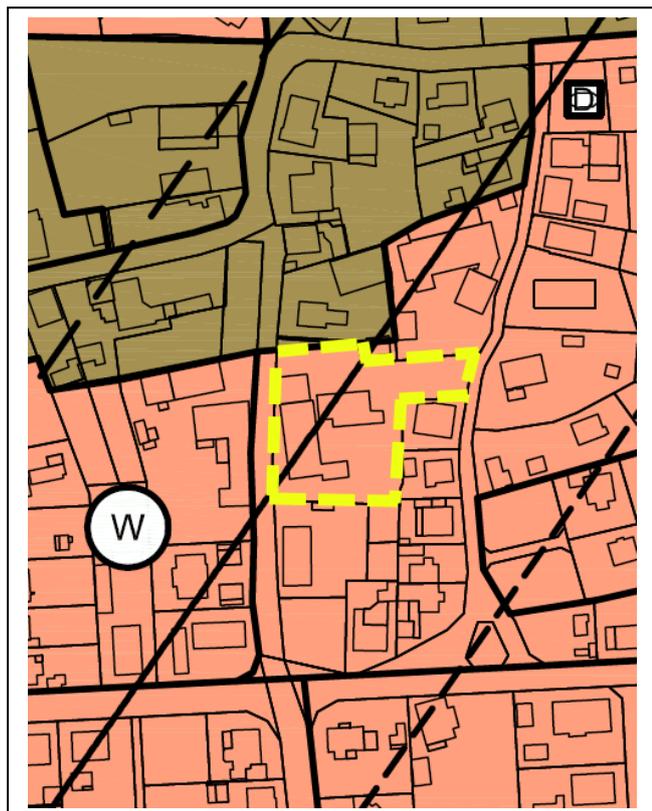
(Kartengrundlage aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / LGLN)

3.1.2 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. nebenstehenden Ausschnitt des neuen FNP). Insofern wird eine Anpassung im Wege einer Berichtigung gem. §13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Planausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) der Gemeinde Schiffdorf.

(Kartengrundlage aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / LGLN)



3.2 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (in der Fassung von 2012) und vor allem das daraus entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven sind daher wichtige Planungsgrundlagen. Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst und gelten auch für die

Neuaufstellung des FNP, der derzeit als Entwurf vorliegt. Das Plangebiet ist im RROP als Siedlungsbereich (weiße Fläche) dargestellt worden. Das nunmehr angestrebte Vorhaben als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche entspricht dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es hat ferner keinen Einfluss auf die gesetzliche Anpassungspflicht, da die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und ihrer Größe diesbezüglich unwesentlich ist.

3.3 Schutzgebiete / Boden, Natur und Landschaft

3.3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der hier anstehenden Planung nicht betroffen und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3.2 Bodenschutz

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung dar. Sofern werden Zielsetzungen des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB bzw. § 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) in hohem Maße entsprochen.

3.3.3 Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Januar 2020 wurde durch den Diplombiologen Detlef Gejets eine Artenschutzrechtliche Betrachtung für das Anwesen „Schierholzweg 5“ durchgeführt. Die Ergebnisse hierzu werden nachfolgend wiedergegeben:

3.3.3.1 Bestandsaufnahme und -Bewertung

Es erfolgte im Januar 2020 eine Begehung des zum Abriss vorgesehenen Hofgebäudes in Spaden, Schierholzweg 5 (Gemeinde Schiffdorf). Auf der Grundlage der vorgefundenen Gebäudestruktur sowie der umgebenden Gehölzbestände erfolgte eine Einschätzung der potentiellen Wertigkeit für die Avifauna, Fledermaus-, Amphibien- und Insektenfauna und ggf. der artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Abrisses.

Gebäude- und Gehölzstrukturen

Am 27.01.2020 wurde eine Begehung der zum Abriss vorgesehen Hofstelle Schierholzweg 5 vorgenommen. Die (ehemalige) Hofstelle befindet sich im Bereich geschlossener Bebauung im Ortsteil Spaden. Das Gebäude ist nicht mehr bewohnt und der Garten wird nicht mehr gepflegt.

Es befinden sich 5 jüngere Laubgehölze vor dem Gebäude, am Schierholzweg. Südlich der Scheune steht eine ältere, ca. 20 m hohe Stieleiche, östlich des Wohngebäudes befinden sich 2 Obstbäume und ein älterer Rhododendrenbusch.

Avifauna

Es wurde keine Brutvogelerfassung vorgenommen. Als Bruthabitat kommen die Bäume und Sträucher des Grundstückes sowie das Gebäude selber in Betracht. Es wurden bei der Begehung (am 27. Januar) keine Hinweise auf Brutplätze/Bruthöhlen gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (wie z.B. Haus- und Gartenrotschwanz, Meisen, Haussperling, Grauschnäpper, Star) außen am Gebäude oder z.B. Eulen innerhalb der Gebäude brüten.

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt. Insgesamt gesehen ist der Planbereich jedoch so kleinflächig, dass er nur als Teillebensraum der potentiell vorkommenden Arten in Betracht kommt.

Insekten

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass gefährdete Heuschreckenarten nicht vorkommen.

Bei der Laufkäferfauna kommen euryöke Arten in fast jedem terrestrischen Lebensraum vor, gefährdet sind jedoch fast ausschließlich Arten extremer Lebensräume wie die nasser oder trockener Biotoptypen (vgl. ABMANN et al. 2003). Im Bereich des Hofgebäudes sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften.

Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Bei einer Begehung am 27.01. wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Bei den zahlreichen Nischen und Höhlungen des Gebäudes kann ein Vorkommen von Fledermäusen jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei Verlust von Quartieren kann es zu einer direkten erheblichen (auch artenschutzrechtlich relevanten) Beeinträchtigung kommen.

Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Das Plangebiet selbst weist keine Gewässerstrukturen auf und dürfte nur eine untergeordnete Bedeutung für Amphibien haben.

3.3.3.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der

wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABI. EG Nr. L 103) verankert.

Auf nationaler Ebene ergibt sich die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Betrachtung eines Vorhabens aus den Regelungen des § 44 Abs. 1 und § 45 BNatSchG.

Die besonders und streng geschützten Arten ergeben sich aus der Definition des § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG.

In Niedersachsen ist mit dem Vorkommen von 231 streng geschützten Arten zu rechnen. Dazu zählen alle Fledermausarten sowie 120 der etwa 300 dort regelmäßig vorkommenden Brut- und Gastvogelarten.

Die besonders geschützten Arten entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV und Anhang B der EUArtSchV. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz gem. Art. 1 der EG- Vogelschutzrichtlinie pauschal für alle europäischen Vogelarten. Es geht hier also um alle wild lebenden Vogelarten, die in Europa heimisch sind.

Gesetzliche Grundlagen

Absatz 1 des § 44 BNatSchG wie folgt:

„Es 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).“*

Nach Absatz 5 des § 44BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ablauf einer Artenschutzprüfung

Nach z.B. dem Leitfaden Umsetzung des Artenschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2016) lässt sich das Verfahren in 3 Stufen gliedern:

Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung

Eine ASP lässt sich in drei Stufen unterteilen:

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob im Planungsgebiet und ggf. bei welchen FFH-Arten des Anhangs IV FFH-RL und bei welchen europäischen Vogelarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Immer wenn die Möglichkeit besteht, dass eines der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s.u.) erfüllt wird, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art- für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Zugriffsverbote:

- 1. Verletzen oder Töten von Individuen, sofern sich das Kollisionsrisiko gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko signifikant erhöht*
- 2. Störung der lokalen Population*
- 3. Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten inklusive essentieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore.*

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden die Zugriffsverbote artspezifisch im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung geprüft sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird. Hierzu ist ggf. ein spezielles Artenschutz- Gutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Ein Ausnahmeverfahren ist nur dann erforderlich, wenn ein Vorhaben trotz Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gegen Zugriffsverbote verstößt.

3.3.3.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

Stufe I Vorprüfung

Im Folgenden sollen Arten näher betrachtet werden, für die die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes relevant sein könnten.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein (ehemaliges) Hofgebäude handelt, ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter **Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten und Pilze** im Eingriffsbereich unwahrscheinlich. Auch die Begehung erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten.

Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen und damit potentielle Beeinträchtigung von besonders bzw. streng geschützten **Insekten und Spinnen** vor. Da sich keine naturbelassenen, insekten- und spinnenreichen Biotope wie z.B. Altholzbestände im Bereich des Gebäudes befinden, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppen unwahrscheinlich.

Vorprüfung Vögel

Es ist im Rahmen dieser Planungen keine Brut- und Gastvogelerfassung durchgeführt worden. Aufgrund der Gehölze und der zahlreichen Nischen und Verstecken in und am Gebäude ist mit dem Vorkommen von Gehölz- und Gebäudebrütern zu rechnen.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot)

Während der Brut könnte es zur Zerstörung von Nestern/Eiern/Jungvögel direkt durch die Baumaßnahmen oder auch durch Vertreibung der Elterntiere kommen. Ein Tötungsrisiko (§44 Nr. 1 BNatSchG) für Vögel besteht jedoch nicht, solange die Bautätigkeiten nicht während der Brutphase (März-Juli) durchgeführt werden.

Sollten während dieser Zeit Baumaßnahmen durchgeführt werden, kann eine Zerstörung von Bruten oder Tötung von Jungvögeln vermieden werden, wenn eine Umweltbaubegleitung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Brutplätze betroffen sind.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG

Nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG löst nicht jede Störung Verbote aus, sondern lediglich relevante Störungen, die zu einem negativen Effekt auf das Populationsniveau führen, wobei nach dem BNatSchG die lokale Population gemeint ist.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zwar zunächst zur Verdrängung der potentiell im Hofbereich vorkommenden Vogelarten. Im Umfeld gibt es jedoch zahlreiche geeignete Ausweichflächen, die als Brut- und Nahrungshabitate dieser Vogelarten in Frage kommen, so dass ein negativer Effekt auf die lokale Population nicht zu befürchten ist.

Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Avifauna nicht erforderlich.

Vorprüfung Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der Planfläche wurde bisher nicht durchgeführt. Im Rahmen der Begehung am 27.01. wurden keine Hinweise auf Quartiere (Baumhöhlen, Spalten, Risse, Nahrungsreste) gefunden. Ein Vorkommen von Fledermäusen kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot)

Zu einer direkten Tötung von Fledermäusen kann es bei Verlust von Quartieren, z.B. durch Entfernen von Quartierbäumen oder dem Abriss alter Gebäude kommen.

Eine Zerstörung von Quartieren und Tötung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn eine Umweltbaubegleitung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Quartiere betroffen sind.

- Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG

Die momentan ungenutzte (ehemalige) Hofstelle wird außerhalb der Wintermonate vermutlich von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt.

Angesichts ihrer Habitatansprüche und der geplanten Nutzung des Gebietes als Wohnbaugelände (und der damit verbundenen Schaffung von Gartenbiotopen) ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population dieser Arten nicht zu erwarten.

Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Fledermausfauna nicht erforderlich.

Vorprüfung Amphibien

Eine Erfassung der Amphibienbestände wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen von Amphibien weitgehend ausgeschlossen werden.

Daraus folgernd ist eine Art-für-Art Betrachtung der Stufe II für die Amphibienfauna nicht erforderlich.

3.4 Beschreibung des Plangebiets

3.4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Januar 2020 stellte sich das Plangebiet als leerstehendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen dar. Die Gebäude waren zum Schierholzweg hin ausgereicht, der hintere Grundstücksbereich war größtenteils befestigt. Nach Osten bestanden überwiegend unbefestigte Garten- und landwirtschaftliche Lagerflächen. Entlang der dortigen Straßengrenze zum Schierholzweg sowie entlang der südlichen Grenze wurde ein älterer Baumbestand kartiert.

3.4.2 Nutzungen in der Umgebung

Die Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnen geprägt. Die großen ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen und Nebengebäude werden teilweise als Lager oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Im nördlichen Bereich des Schierholzweges am Übergang zur Leher Straße beginnt ein gemischt genutzter Bereich, der überwiegend durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie durch Wohnen geprägt ist. Am dortigen Kreuzungsbereich befinden sich ein öffentlich genutzter Parkplatz sowie eine größere Gaststätte mit Saalbetrieb.

3.4.3 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist Teil des Quartiers, das durch die Straßen „Schierholzweg“, „Leher Straße“, „Am Kluswall“ und „Am Westerfeld“ abgegrenzt wird. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ), wodurch die Bebauungsdichte definiert werden kann, beträgt hier ca. 0,26. Durch Nebengebäude, die zum Teil noch aus der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung stammen, erhöht sich die durchschnittliche Bebauungsdichte auf ca. 0,31. Die Dichtewerte schwanken dabei sehr. So bestehen hier sehr dicht bebaute Bereiche (GRZ 0,4) neben großen weniger dicht bebauten Grundstücken (GRZ 0,18 -0,23). Neben der Bebauungsdichte ist insgesamt ein hoher bis sehr hoher Versiegelungsanteil festzustellen.

Die ein- oder zweigeschossigen Hauptgebäude weisen überwiegend geneigte Dachformen auf und bilden entlang der o.g. Straßen Baufluchten. Im östlichen Bereich wurden die Hauptgebäude in der Regel mit Grenzabständen errichtet. Dichter angeordnete Strukturen findet man entlang des „Schierholzweges“. Nebengebäude, Stallanlagen und Garagen befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

3.4.4 Emissions- und Immissionssituation

Emissionen

Vom bisher im Plangebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb gingen insbesondere infolge der Tierhaltungsanlagen spezifischen Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm sowie Staub- und Keimbelastungen aus. Mit der erfolgten Einstellung des Betriebs bestehen diese Immissionen nicht mehr.

Nutzungen in der Umgebung

Die Nutzungsstruktur im direkten Anschluss an das Plangebiet wird hauptsächlich durch Wohnen geprägt. Insofern sind wesentliche Immissionen hier nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Mittelpunkt der Ortschaft Spaden, deren verkehrliche Erschließung durch ein verzweigtes Straßennetz charakterisiert ist. Der Schierholzweg übernimmt dabei die Funktion einer Wohnsammelstraße während die Straße „Am Kluswall“ die Funktion einer Wohnstraße einnimmt. Wesentliche Verkehrsbelastungen sind hier nicht zu verzeichnen.

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über private Zufahrten an den „Schierholzweg“ sowie im Osten an die Straße „Am Kluswall“ erschlossen. Über diese örtlichen Erschließungsstraßen bestehen weitere Verbindungen an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Entlang des „Schierholzwegs“ besteht auf der Westseite ein einseitiger Gehwegstreifen.

Über die ca. 180 m nördlich des Plangebietes befindliche Bushaltestelle „Spaden Mitte“ ist das Plangebiet sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Neben Buslinien der Schülerbeförderung wird hier die Buslinien 507 angefahren.

Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehenen Nutzungen angeschlossen werden können. Für die private Erschließung der Fläche sind insbesondere die Anforderungen der Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE-Netz GmbH sowie des Wasserverbandes Wesermünde zu beachten.

Der Wasserverband Wesermünde weist darauf hin, dass eine Überprüfung der Dimension des bestehenden Trinkwasserhausanschlusses für die neuen Verhältnisse durchzuführen ist. Ggf. ist ein neuer Trinkwasserhausanschluss beim Wasserverband Wesermünde zu beantragen. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des Wasserverbandes Wesermünde vom 09.06.20 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

Die Deutsch Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme Deutsch Telekom GmbH vom 27.05.20 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

Die EWE-Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. 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. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH vom 19.05.20 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll über belebte Bodenschichten weitestgehend zur Versickerung gebracht werden. In der Freiflächenkonzeption sind hierfür geeignete Flächen bzw. Maßnahmen vorzusehen. Um die Bodenbeschaffenheit zu erkunden wurde von der Firma Geotechnik Rommels & Schmoll GmbH, Kiel auf dem Grundstück eine Rammkernsondierung durchgeführt. Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 5,50 m angetroffen. Wie aus dem Schichtenverzeichnis abzulesen ist, erschwert eine ca. 1,2 m

mächtige eingeschaltete Lage aus Geschiebelehm und Geschiebemergel eine einfache direkte Versickerung von Niederschlagswasser. In diese Lage muss im Bereich von Versickerungsanlagen ein „Fenster“ geschaffen werden, welches - mit durchlässigem gröberem Sand oder Kies verfüllt - die Ableitung des Wassers in die tieferen Sande ermöglicht wird. Dies kann auch mit einer zentralen Versickerungsanlage (Becken) erfolgen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass - mit etwas erhöhtem Aufwand - eine Regenwasser-versickerung vorgesehen werden kann.

Brandschutz

Die sich im Plangebiet befindliche Löschwasserentnahmestelle dient zur Gewährleistung des Brandschutzes. Diese Saugstelle wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und kann in das Bauvorhaben integriert werden. Zudem kann Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden. Gemäß der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde wird Feuerlöschwasser den Verbandsmitgliedern in der Regel in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Die konkrete Ausgestaltung des Brandschutzes wird im Rahmen der Bauantragstellung in einem Brandschutzkonzept darzustellen sein.

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „Betreutes Wohnen am Schierholzweg“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Zudem liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei. Der diesbezügliche Durchführungsvertrag wird begleitend ausgearbeitet und ist durch den Rat zu beschließen.

4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 umfasst ein 3.471 m² großes Grundstück zwischen den beiden Straßen „Schierholzweg“ und „Am Kluswall“. Die Fläche steht dem Vorhabenträger für den Bau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen für Senioren zur Verfügung. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2.3 genannten städtebaulichen Ziele war aktuell eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet „Betreutes Wohnen“

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag erstellt, in dem die zulässigen Nutzungen konkretisiert werden. Unter anderem wird hier eine konkrete Definition des Betreuten Wohnens aufgenommen, die sicherstellt, dass nur ältere Personen mit einem Pflegebedürfnis das Objekt bewohnen dürfen. Ebenso werden Regelungen zu den anzulegenden Stellplätzen getroffen, so dass sichergestellt ist, dass ein Mindestangebot an Einstellplätzen errichtet und die maximal vorgesehene Anzahl an Stellplätzen nicht überschritten wird. Mit dieser vorhabenbezogenen Festsetzung im Vorha-

ben- und Erschließungsplan soll vermieden werden, dass die umliegenden Straßen durch zusätzlichen ruhenden Verkehr belastet werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll im Plangebiet ein Gebäudekomplex für betreutes Wohnen errichtet werden. Um das Vorhaben gemäß dem abgestuften Störungsgrad der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit der vorhabenbezogenen Zweckbestimmung "betreutes Wohnen" festgesetzt. Hier ist eine „nicht störende“ Einrichtung für betreutes Wohnen inklusive „nicht störender“ sonstiger gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss zulässig. Gemäß dem anvisierten Vorhaben werden in den Gebäuden für betreutes Wohnen 29 Apartments entstehen. Auch vor dem Hintergrund der hierfür erforderlichen Parkplätze wird diese Zahl an Wohnungen als Obergrenze festgelegt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe baulicher Anlagen sowie durch die festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Aufgrund der beabsichtigten geplanten Gebäude wird im WA "Betreutes Wohnen" eine größere Bebauungsdichte angestrebt und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Mit der bestehenden Bebauung sowie den versiegelten oder geschotterten Freiflächen ist das Plangebiet derzeit bereits zu ca. 40% versiegelt, wobei der größte Versiegelungsanteil den westlichen Teil des Grundstücks umfasst. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll nun der Gebäudebestand abgerissen werden.

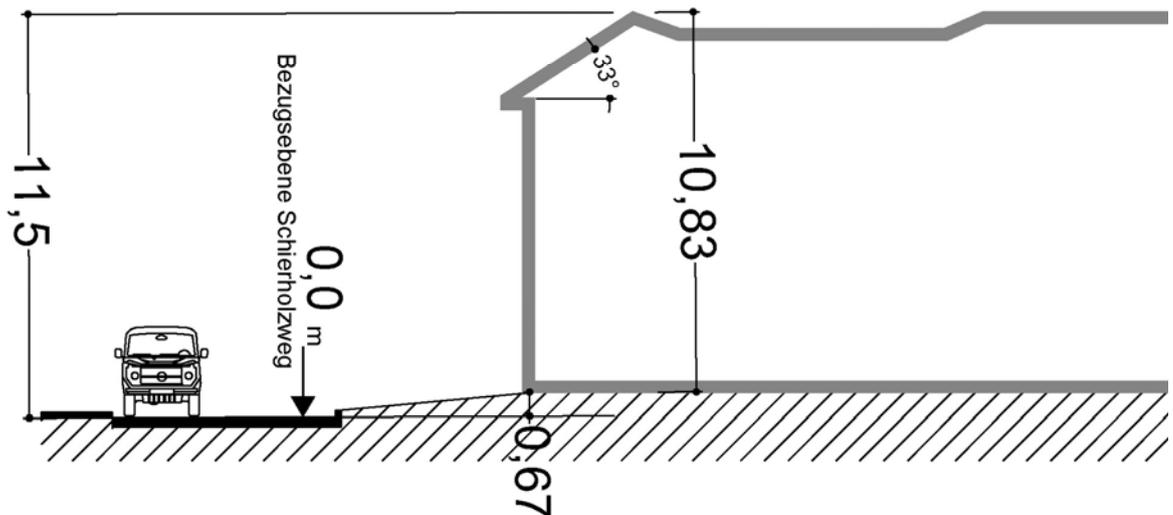
Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets „Betreutes Wohnen“ soll die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht werden. Auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Nachbar-Bebauungsplanes westlich des Schierholzweges wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese, nach der BauNVO eingeräumte, Überschreitungsmöglichkeit wird insbesondere aufgrund des Stellplatzbedarfes nicht eingeschränkt.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu betrachten. Für die maximal zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 11,5 m oberhalb der Bezugsebene festgesetzt. Dies entspricht den Gebäudehöhen in der näheren Umgebung und ist im Vergleich zum ursprünglich dort bestehenden Wohnwirtschaftsge-

bäude um ca. 0,78 m niedriger. Obgleich das eigentliche Gebäude eine Höhe von 10,83 m³ aufweisen wird, musste bei der Festsetzung ein Geländeversatz von ca. 0,67 m zwischen Oberkante Fahrbahn „Schierholzweg“ und dem Grundstücksgelände berücksichtigt werden. Im nachfolgend dargestellten Geländeschnitt wird dies verdeutlicht.



Geländeschnitt West-Ost (Schierholzweg – Flurstück 206/5)

Untere Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Fahrbahnoberkante des „Schierholzweges“. Der Bezugspunkt wird von der Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse in der Straßenmitte bestimmt.

Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 1 m ist zulässig.

4.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird bereits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Innerhalb dieses Rahmens wären jedoch theoretisch

³ Um die Nutzung von alternativen Energien (Solar- und Fotovoltaik Anlagen korrespondierend zur Heizung) zu ermöglichen und um somit den Anforderungen der KfW zu entsprechen, musste die Neigung der in Frage kommenden Dachflächen von 22° auf 33° erhöht werden. Die Bauhöhe der bisher vorgelegten Planung musste daher von 10,41 m auf 10,83 m erhöht werden.

tisch mehrere Geschosse möglich. Um eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten wird die Zahl der Vollgeschosse im Wohngebiet auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Unter Berücksichtigung, dass in der weiteren Umgebung bereits zweigeschossige Gebäude bestehen, kann mit der Festsetzung dem Ziel, im Zentrum von Spaden eine höhere Bebauungsdichte zu realisieren, hiermit entsprochen werden.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Offene Bauweise

Gemäß den vorgelegten Unterlagen des Vorhabenträgers beträgt die Gebäudelänge entlang des Schierholzweges ca. 48,50 m. Sie liegt damit unterhalb der in der Baunutzungsverordnung (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) eingeräumten Länge von max. 50 m. Hinzuweisen ist, dass bei Eckgebäuden (Winkel von weniger als 130°) jede Seite getrennt zu betrachten ist. Auch vor dem Hintergrund, dass die überbaubare Grundstücksfläche vergleichsweise eng festgesetzt wird, gilt im Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

4.4.2 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Zu der umliegenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft sollen größtmögliche Abstände eingehalten werden. Mit der geplanten zweigeschossigen Bebauung und der hier angestrebten Höhe baulicher Anlagen, wurde die südliche Baugrenze in einem Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Nach Norden wird ein Abstand von 3m und nach Osten ein Abstand von 6 m eingehalten.

Zum „Schierholzweg“ hin wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 4 m zur Grenze des Straßengrundstücks festgesetzt. Im Gegensatz zur bisherigen Bebauung wird damit eine Bauflucht vorgegeben, die durch die Abstände der bestehenden Bebauung entlang dieser Straße bereits angedeutet wurde. Entsprechend der Nachbarbebauung ist hier eine Vorgartenzone vorzusehen.

4.5 Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze

Um den potentiellen Parkplatzbedarf im Plangebiet unterzubringen, ist im Wohngebiet WA "Betreutes Wohnen" eine Mindestzahl an Stellplätzen vorgegeben. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Kapitel 2.4 /+ Anlagen zur Begründung) sind im Plangebiet eine Mindestanzahl von 15 (12 + 3) und eine maximale Anzahl von 31 Stellplätzen vorgesehen. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden diese Bereiche als Fläche für Nebenanlagen/Stellplätze festgesetzt. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb des Baufensters) sind Stellplätze, Garagen, Carports ansonsten nicht zulässig.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung des geplanten Bauvorhaben in die Umgebung sowie zur ortstypischen Durchgrünung des Wohngebiets wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzhecken zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind auf die, nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode (Okt. - Feb.) durchzuführen und dauerhaft als naturnahe Gehölze zu erhalten. Als mögliche Sträucher werden folgende Arten vorgeschlagen: Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Hundsrose.

5. Örtliche Bauvorschrift

5.1 Einfriedungen

Um zu vermeiden, dass das Grundstück durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ wird und um einen einheitlichen durchgrünten Charakter zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßen 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 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 Nachbarnschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

5.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche des Schierholzweges sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schotterstütungen.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass die Vorgartenzone als bepflanzte Grünflächen zu gestalten ist. Mit Ausnahme von den notwendigen Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen sowie Nebenanlagen sind Stein-, Kiesflächen-, Schotter- oder Kunststoffflächen nicht zulässig. Mit dieser Regelung soll einer Verödung der Vorgärten, sog. „Steinwüsten“ entgegengewirkt und der Einbindung in das aufgelockerte ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild entsprochen werden. Versiegelte Flächen heizen das Kleinklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten.

In einem bepflanzten Garten wird Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und dienen unterschiedlichen Tierarten als Lebensraum.

6. Auswirkungen der Planung

Ortsbild

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neubebauung des Plangebiets vorbereitet, die sich gegenüber der bisherigen Nutzung unterscheidet. Zur Einbindung einer Neubebauung in die Umgebung wurden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Die mit einer Bebauung verbundenen negativen Auswirkungen wurden bei der Planung berücksichtigt, wobei eine übergebührlige Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Verkehr

Durch die vorliegende Planung werden die anliegenden Gemeindestraßen nicht bzw. nur unwesentlich mehr belastet.

Immissionen

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist verbunden, dass im Plangebiet lediglich „nicht störende“ Nutzungen zulässig sind. Insofern werden keine übermäßigen Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung erwartet. Vor dem Hintergrund der reglementierten Stellplatzzahl werden auch potentielle Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrsbewegungen als nicht wesentlich eingestuft.

Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung und der bisher un bebauten Flächen sowie durch die Inanspruchnahme der Gehölze muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Fläche dient in geringem Umfang auch als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bäume dienen ggf. als Brutstätte für Vögel und als Habitat für zahlreiche Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat. Ebenso kann ein Fledermausvorkommen im älteren Gebäudebestand nicht vollständig ausgeschlossen werden, so dass bei der Umsetzung der Planung eine Umweltbaubegleitung erforderlich wird. Eine Beurteilung des Bestandes erfolgte im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Auf das Kapitel 3.3.3 (Natur und Landschaft / Artenschutz) wird an dieser Stelle verwiesen.

Boden

Der Boden im Plangebiet war bereits durch den Gebäudebestand sowie die gepflasterten Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle teilweise versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung wird eine Erhöhung des Versiegelungsanteils bauplanungsrechtlich vorbereitet. Einer überschlägigen Ermittlung zufolge, wird ca. 600 m² zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Die damit zusammenhängende 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.

Wasser, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter

Wesentliche Auswirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

7. Hinweise

7.1 Bodenfunde

Sollte zudem 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 gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Museum Burg Bederkesa, T.: 04745-94390) 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.

7.2 Baudenkmalpflege

Gemäß der Stellungnahmen der Baudenkmalpflege des Landkreises Cuxhaven befindet sich in einer Entfernung von etwa 100m nördlich des Plangebietes eine kleine Kapelle, die als Einzelbaudenkmal in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden ist.

Durch die Zwischenbebauung wird der geplante neue Baukörper optisch etwas abgeschirmt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die an das Kapellengrundstück südlich angrenzenden Flurstücke derzeit nicht bebaut sind und insofern doch eine gewisse Sichtbeziehung noch zulassen. Der Abstand erscheint aber groß genug, um die Beeinflussung gering zu halten. Der neue Baukörper soll ein vorhandenes Gebäude etwa gleicher Größe ersetzen. Auf die Umgebung wird in Bezug auf Höhe und Abstände Rücksicht genommen, so dass sich das Bauwerk in dieser Hinsicht vermutlich gut einfügen wird und auf diese Weise nicht die Wirkung der denkmalgeschützten Kapelle reduzieren kann.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen noch gestalterische Aspekte in denkmalfachlicher Hinsicht abgeprüft werden, so sollte der neue Baukörper möglichst ortstypisch im Material und Farbgebung gestaltet werden, damit er sich gut einfügt.

7.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen vor.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Bebauung oder bei der Erschließung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich mitzuteilen.

7.4 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.

Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist vor Abriss eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle der abzureißenden Gebäude Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

Verfassererklärung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 22. Juni 2020

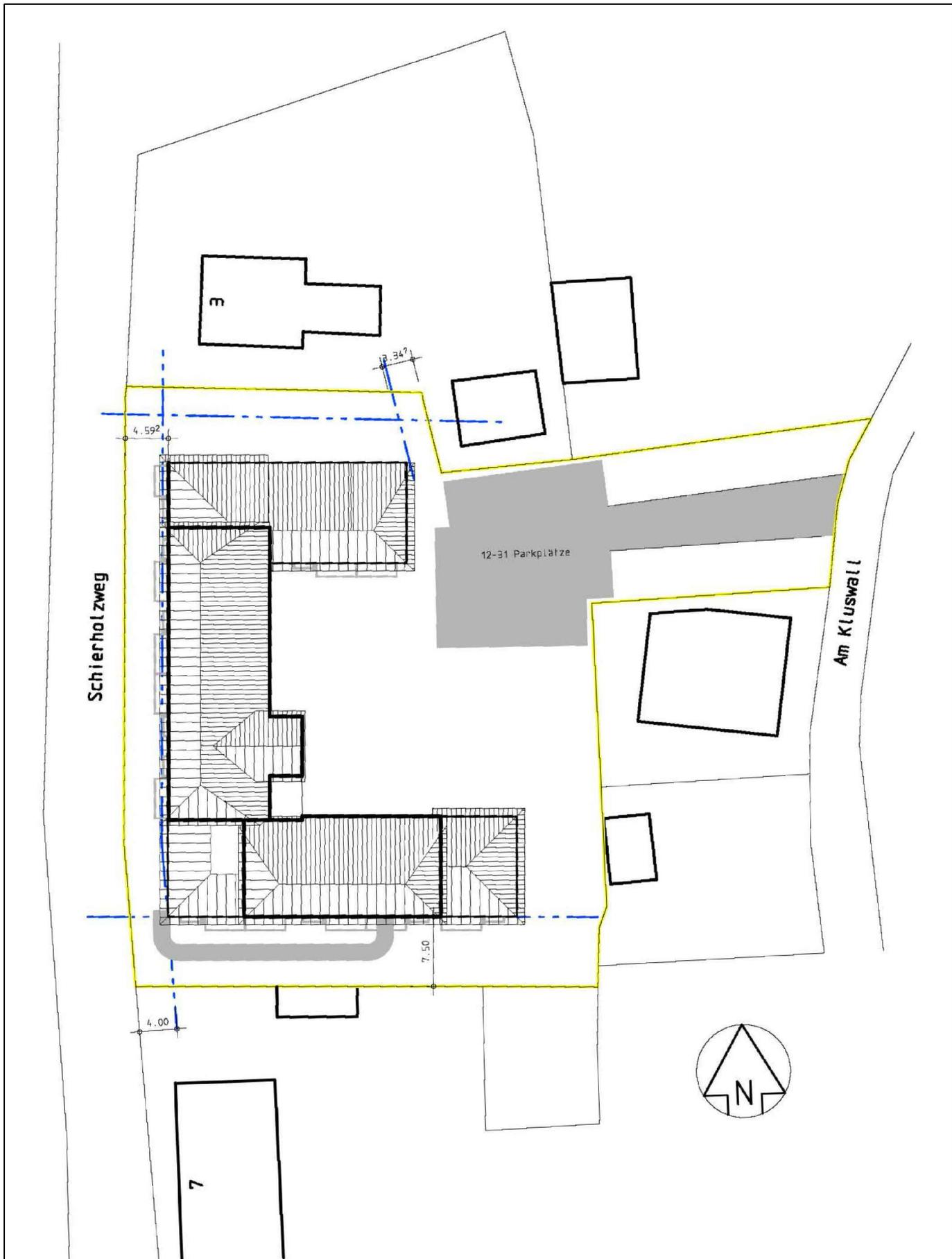
anerkannt:

Schiffdorf, den 10.07.2020

gez. Wirth
(Bürgermeister)

Anlagen:

1. Vorhaben-und Erschließungsplan
 - Blatt 1: Lageplan (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 2: Grundriss Kellergeschoss (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 3: Grundriss Erdgeschoss (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 4: Grundriss 1. Obergeschoss (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 5: Grundriss 1. Obergeschoss (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 6: Ansichten (in der Fassung vom 18.6.2020)
 - Blatt 7: Ansichten und Schnitte (in der Fassung vom 18.6.2020)



Vorhaben und Erschließungsplan

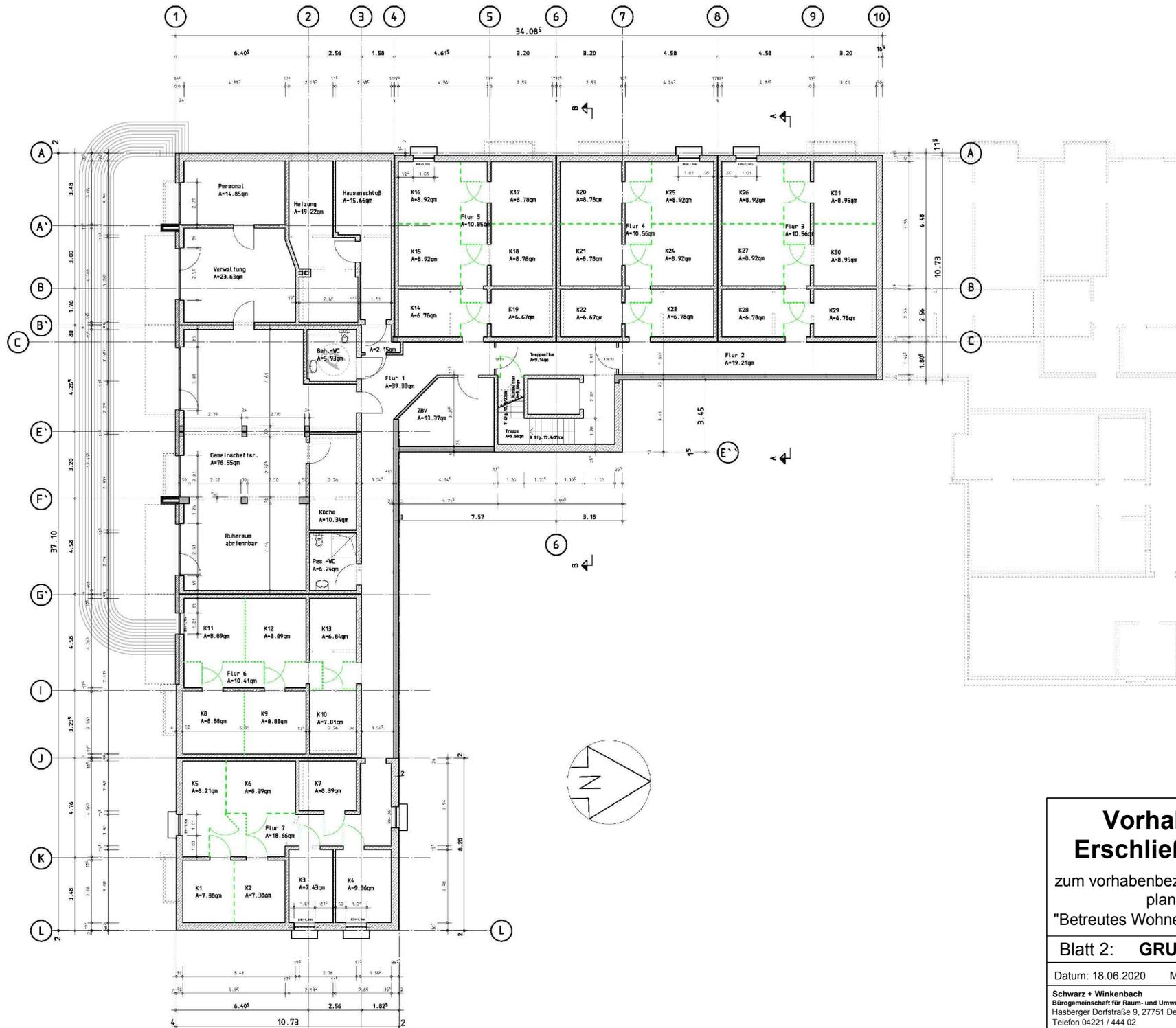
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
 "Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 1: **LAGEPLAN**

Datum: 18.06.2020 Maßstab: i.O.1:500 Nord ↗

Schwarz + Winkenbach
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
 Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
 Telefon 04221 / 444 02





Vorhaben und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
 "Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 2: **GRUNDRISS KG**

Datum: 18.06.2020 Maßstab: i.O.1:250 Nord

Schwarz + Winkenbach
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltp lanung
 Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
 Telefon 04221 / 444 02



Vorhaben und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
 "Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 3: **GRUNDRISS EG**

Datum: 18.06.2020 Maßstab: i.O.1:250 Nord ↗

Schwarz + Winkenbach
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umwelplanung
 Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
 Telefon 04221 / 444 02



Vorhaben und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
 "Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 4: **GRUNDRISS 1.OG**

Datum: 18.06.2020 Maßstab: i.O.1:250 Nord ↗

Schwarz + Winklbach
 Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
 Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
 Telefon 04221 / 444 02

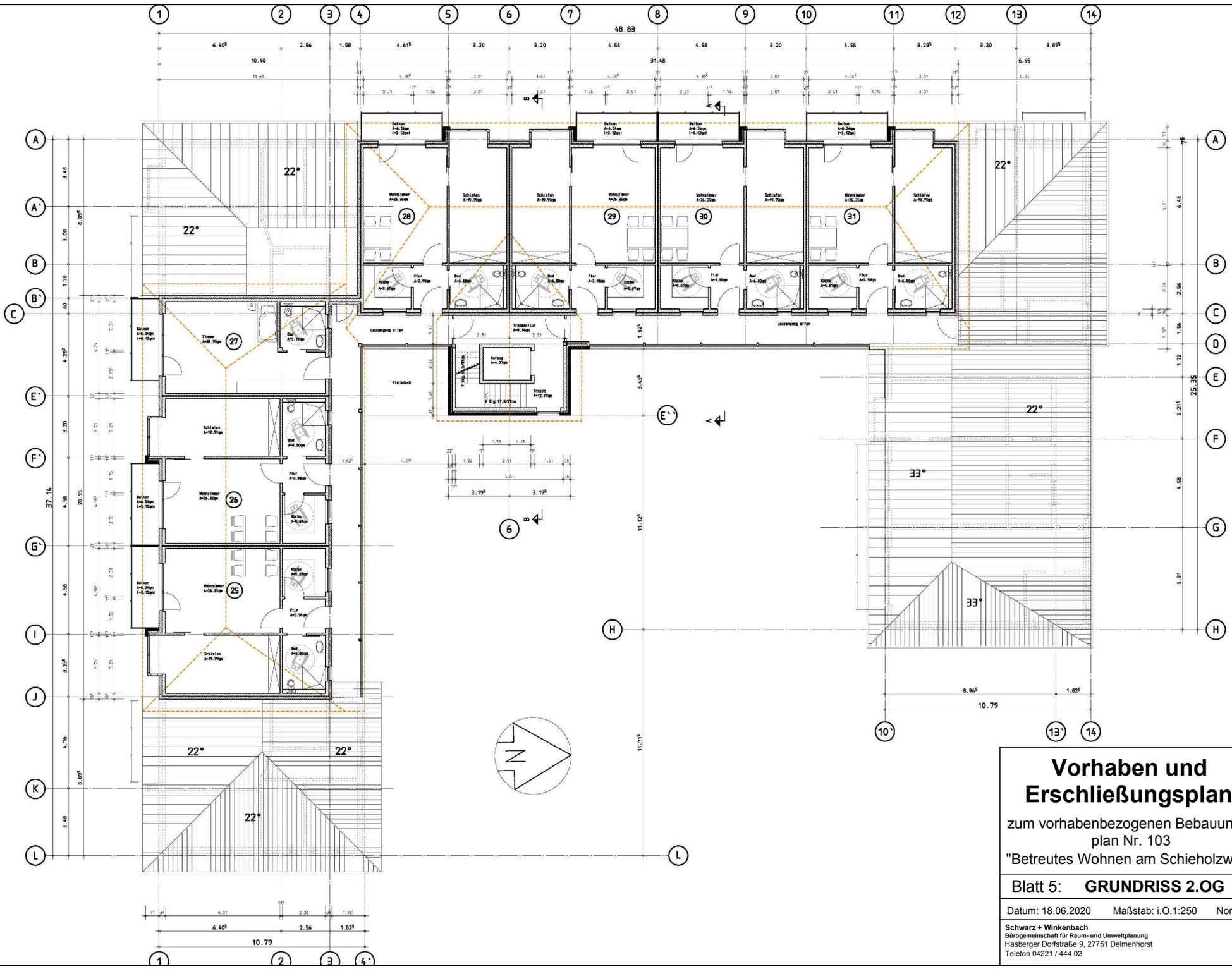
Vorhaben und Erschließungsplan

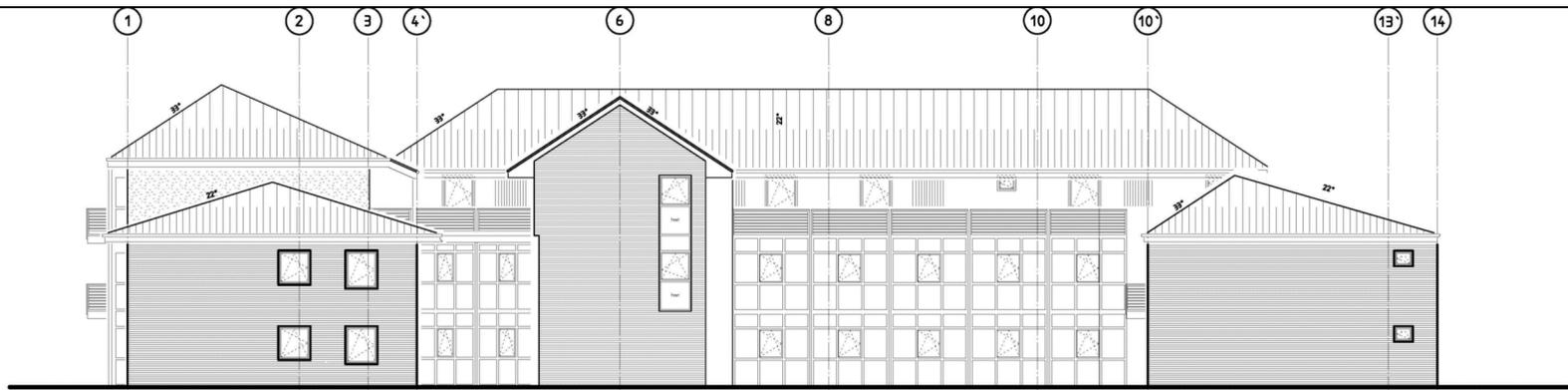
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
"Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 5: GRUNDRISS 2.OG

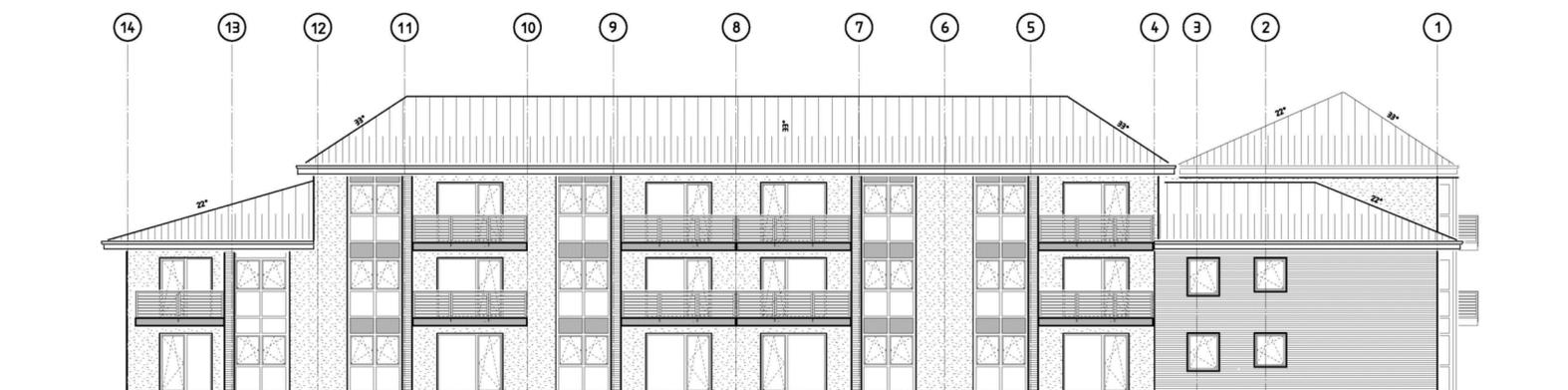
Datum: 18.06.2020 Maßstab: i.O.1:250 Nord

Schwarz + Winklbach
Bürgergemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02

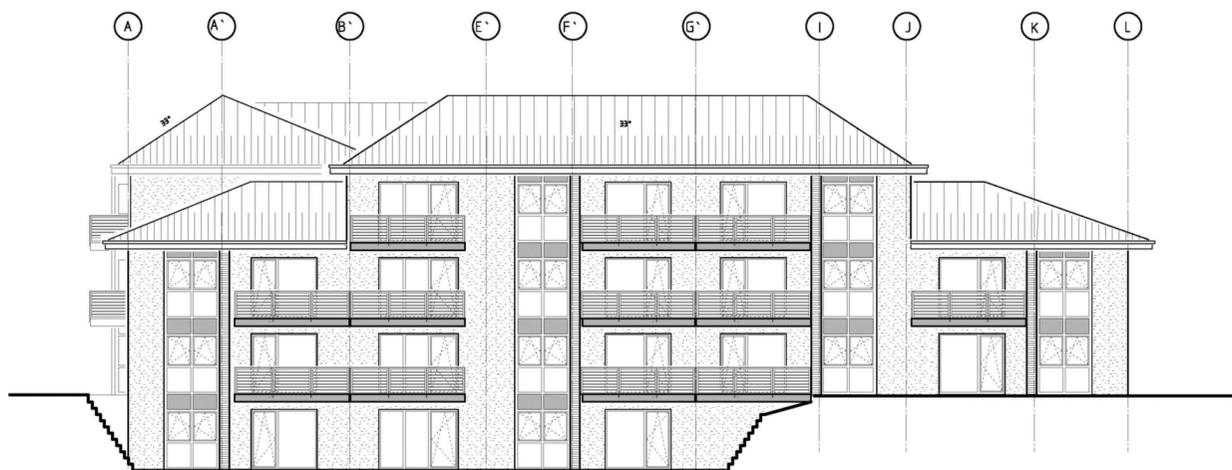




Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Vorhaben und Erschließungsplan

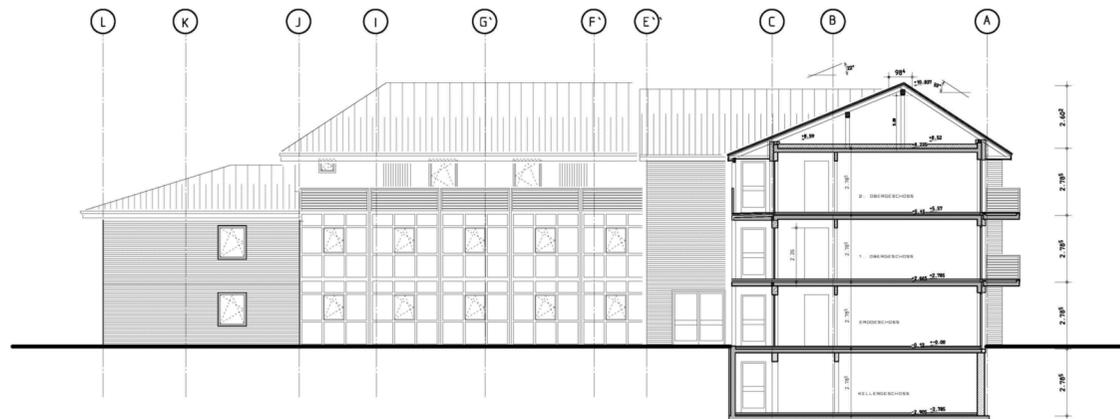
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
"Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 6: **Ansichten**

Datum: 18.06.2020 (ohne Maßstab) Nord ↗

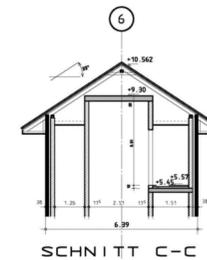
Schwarz + Winklbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02



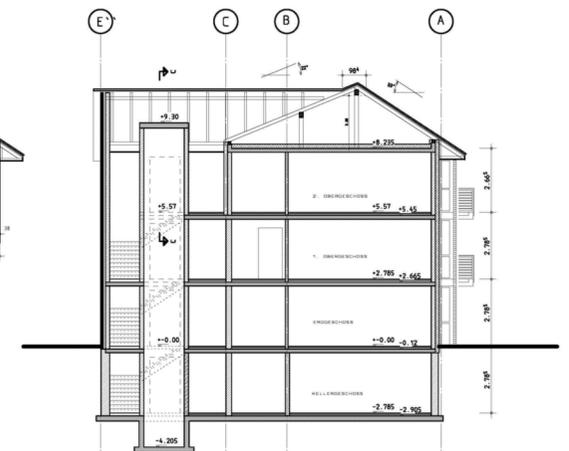


(Ansicht von Norden)

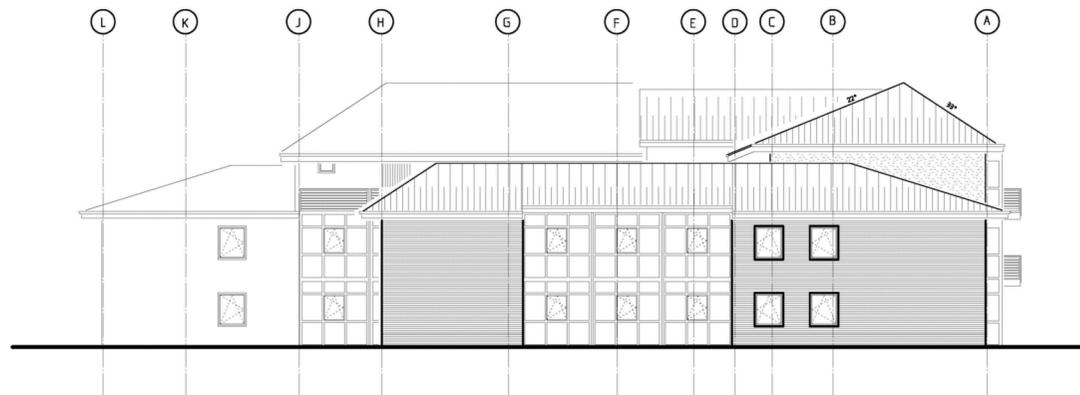
SCHNITT A-A



SCHNITT C-C



SCHNITT B-B



Ansicht von Norden

Vorhaben und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
"Betreutes Wohnen am Schieholzweg"

Blatt 7: Ansichten / Schnitte

Datum: 18.06.2020 (ohne Maßstab) Nord ↗

Schwarz + Winkenbach
Bürgergemeinschaft für Raum- und Umwelplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02

