

AUFGESTELLT DURCH DIE
GEMEINDE SCHIFFDORF

Bearbeitet durch

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

Stand: 04.11.2020



BEBAUUNGSPLAN NR. 105

„Kreuzstraße“

- mit örtlichen Bauvorschriften
- Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1.	Kartengrundlage	1
2.	Ziele und Zweck der Planung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2	Städtebauliches Konzept	2
2.3	Alternativenprüfung	4
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne / Satzungen	6
3.4	Schutzgebiete	6
3.5	Artenschutz	6
3.6	Bodenschutz	6
3.7	Rechtliche Grundlagen	7
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	8
4.1	Städtebauliche Situation	8
4.2	Immissionsschutz	8
4.3	Belange des Verkehrs	10
4.4	Natur und Landschaft	11
4.4.1	Bestandsaufnahme und -Bewertung	11
4.4.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	12
4.5	Erschließung	15
4.6	Boden /Altlasten	17
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	18
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3.1	Grundflächenzahl	19
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	19
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	19
5.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	20
5.4.1	Abweichende Bauweise	20
5.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.5	Mindestgrundstücksgrößen	20
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	21
5.7	Private Grünfläche	21
5.8	Verkehrsfläche	21

5.8.1	Private Verkehrsfläche	21
5.8.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	21
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.10	Immissionsschutz	22
6.	Örtliche Bauvorschriften	22
6.1	Anzahl der Stellplätze	22
6.2	Einfriedungen	22
6.3	Dachgestaltung	23
6.4	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	23
7.	Erfordernissen des Klimaschutzes	24
8.	Auswirkungen der Planung	24
8.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
8.1.1	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	25
8.2	Verkehrliche Auswirkungen	27
9.	Städtebauliche Kennwerte	27
10.	Hinweise	28
10.1	Bodenfunde	28
10.2	Baumschutzsatzung	28
10.3	Barrierefreies Bauen	28
10.4	Artenschutz	28
	Verfassererklärung	29

1. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kreuzstraße“ liegt im Südosten der Ortschaft Sellstedt nördlich der Geestensether Straße und südwestlich der Kreuzstraße. In der Flur 12 der Gemarkung Sellstedt umfasst das Plangebiet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 31/1,28/2 sowie 278/2 vollständig. Nordöstlich wird die Geltungsbereichsgrenze durch die Kreuzstraße und im Westen durch den Aschviehweg gebildet. Im Süden grenzte der Geltungsbereich an Geestensether Straße, wobei das Grundstück mit der Flurstücksnummer 29/1 ausgeklammert wird. Im Westen und Nordwesten bildet das Wegegrundstück mit der Flurstücks-Nr. 277/1 die Grenze des Geltungsbereiches.

Die Abgrenzung des 8.648 m² großen Plangebietes ist in der Planzeichnung durch eine Balkenlinie gekennzeichnet und in der nebenstehenden Übersichtskarte unmaßstäblich abgebildet.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kreuzstraße“ (ohne Maßstab) 23.7.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst auf der Basis einer Kartengrundlage der LGLN.



1.1. Kartengrundlage

Als amtliche Kartengrundlage dient eine vom Katasteramt Wesermünde / LGLN zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000 © 2020 Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) / Az.: L4-75/2020.

2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Entsprechend der strategischen Entwicklungsplanung „Schiffdorf 2030“ soll in der Gemeinde Schiffdorf mittel- und langfristig Wohnbauland bereitgestellt werden. Hierzu wurden in jüngster Vergangenheit Wohnbauprojekte entwickelt, bei deren Umsetzung aufgezeigt werden konnte, dass weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Schiffdorf aber auch in den Ortschaften besteht. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wird für die Ortschaft Sellstedt mittel bis langfristig ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken prognostiziert.

Um dieser anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, wird nun der Bebauungsplan Nr. 105 „Kreuzstraße“ mit dem Ziel aufgestellt, hier 9 Baugrundstücke bereitstellen zu können. Entsprechend der südlich angrenzenden Siedlungsstruktur sollen hier ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus errichtet werden. Entsprechend einer aktuell vorliegenden Anfrage eines Dienstleistungsunternehmens soll im Südosten des Plangebiets eine gemischte Nutzungsstruktur mit max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus etabliert werden.

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

- Die umliegende bestehende städtebauliche Struktur entlang der Kreuzstraße soll aufgenommen und verträglich fortgeführt werden. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung sind an die Umgebung anzupassen.
- Als Standort für einen nicht störenden Dienstleistungsbetrieb, soll im Bereich der Geestensether Straße eine gemischte Nutzungsstruktur ermöglicht werden.
- Die Gehölze im östlichen Teil sowie entlang des Wegegrundstückes im westlichen Bereich des Plangebietes sollen weitestgehend erhalten bleiben.
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Kreuzstraße, den Aschviehweg sowie über eine Stichstraße, welche in einer Wendeanlage endet, erfolgen. Die Breite der neuen Verkehrsfläche wird mit 5,00 m angesetzt. Die Wendeanlage ist dabei so bemessen, dass PKW wenden können. Abfallbehälter sind im Bereich der Kreuzstraße aufzustellen, da ein Wenden für Müllfahrzeuge in der Wendeanlage nicht vorgesehen ist.
- Das Baugebiet soll hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen, welche durch eine intensive Begrünung in Form von Gehölzpflanzungen sowie durch die Anlage von Gärten verstärkt werden soll.
- Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken vollständig unterzubringen. Ein Parken entlang der Kreuzstraße soll damit vermieden werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

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

Berücksichtigung bestehender Gehölzstrukturen

Der Baumbestand auf dem öffentlichen Wegegrundstück (F1Stk. 277/1) zwischen der

Kreuzstraße und der Geestensether Straße, der zum Teil in das Plangebiet hineinragt, war im städtebaulichen Konzept dahingehend zu berücksichtigen, dass ausreichende Abstände hierzu eingehalten werden. Ebenso wurde die Parzellierung so gestaltet, dass die Möglichkeit besteht, eine Eichenreihe entlang einer Einfahrt vom Aschviehweg zu erhalten.

Erschließung

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Kreuzstraße“ und „Aschviehweg“ sollen zur Erschließung der hieran angrenzenden Grundstücke dienen. Über die neu zu schaffende Stichstraße, welche in die „Kreuzstraße“ mündet werden die übrigen Grundstücke erschlossen. Eine Befahrung des Stichweges für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Insofern müssen die Müllbehälter an die „Kreuzstraße“ gebracht werden.

Geestensether Straße

Ziel ist es, eine gemischte Nutzungsstruktur entlang der Geestensether Straße vorzusehen und die Wohnbebauung aufgrund des Verkehrslärms von dieser Straße abzurücken. Die Grundstücksgröße, die Dichte sowie die Gestaltung im Mischgebiet können vom übrigen Gebiet abweichen.

Grundstücksgrößen

Um den Gebietscharakter in der Umgebung zu entsprechen, sollen die Grundstücksgrößen mindestens 750 m² betragen.

Bebauungsdichte

Im Vergleich mit der in der angrenzenden Umgebung wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Boden hier eine höhere Bebauungsdichte angestrebt (GRZ von 0,25 im WA und 0,4 im MI).

Städtebaulicher Entwurf, (ohne Maßstab)
23.07.2020, Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst
(Quelle der Kartengrundlage: LGLN)



2.3 Alternativenprüfung

Das hier in Rede stehende Baugebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte- bzw. Wohn-Baufläche dargestellt. Insofern wurde die Fläche bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentielles Bauland ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Bauflächendarstellung übernommen und als bestehendes Baulandpotenzial berücksichtigt. Insofern steht bei der Prüfung von Alternativen insbesondere die konkret Ausgestaltung der Baufläche im Vordergrund. Bezüglich der Parzellierung des Plangebietes wurde aus unterschiedlichen Möglichkeiten eine Vorzugslösung entwickelt.

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

3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Landes-Raumordnungsprogrammes

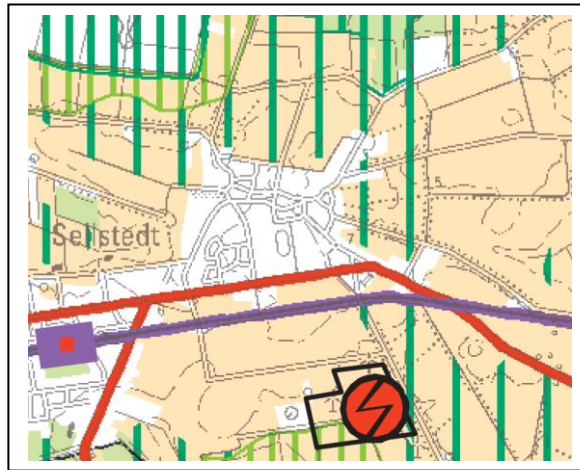
In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sind zum Plangebiet keine besonderen verbindlichen Vorgaben getroffen worden. Im LROP werden insbesondere folgende textliche Grundsätze formuliert, die für die hier in Rede stehende Planung relevant sind:

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*
- *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.*
- *Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, (...) ist zu minimieren.*

Regionale Raumordnungsprogramm

Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst. Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des RROP 2012 wird auch nach neuerlicher Prüfung festgestellt, dass sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich (Pkt. 2.2.03 RROP) befindet und andere raumordnerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.

Zur Verdeutlichung sind die zeichnerischen Darstellungen des RROP in diesem Abschnitt abgebildet. (Quelle der Kartengrundlagen: LGLN)



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

- Die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden soll sich umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht vollziehen und der demografischen Entwicklung sowie einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.
- Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Aus ökologischen und volkswirtschaftlichen Gründen ist die Siedlungsentwicklung an vorhandenen Siedlungsbereichen auszurichten. Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Neue Baugebiete sind vorrangig durch Auffüllen der Ortslagen zu schaffen. Leerstand in der bebauten Ortslage ist durch Umnutzung / Neubau zu beseitigen.¹

Auch vor dem Hintergrund der erfassten Rahmenbedingungen hat für die Gemeinde die Schaffung von Wohnbauland und die Sicherung der Eigenentwicklung von Sellstedt ein hohes Gewicht. Dabei wird gesehen, dass mit der Nutzung einer ehemaligen Hofstelle eine Baulücke als Wohnbauland im bebauten Bereich genutzt werden kann und eine Neuerschließung einer Außenbereichsfläche hierdurch vermieden werden kann.

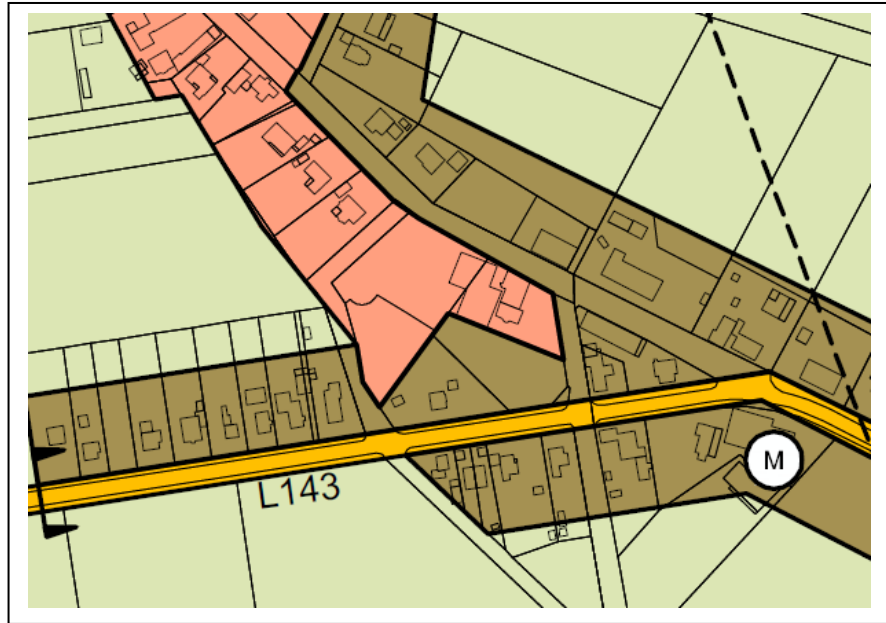
Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es daher angemessen und sinnvoll, den Bebauungsplan in der vorgelegten Form aufzustellen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf sowie in der Neuaufstellung des FNP wird das Plangebiet als „Wohn- und Mischbaufläche“ dargestellt (vgl. untenstehenden Ausschnitt des FNP). Die Nutzungsvorgaben des FNP werden in der vorliegenden Planung entsprechend übernommen, so dass der Bebauungsplan daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

¹ RROP 2012 2.1 Pkt. 05

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf, Stand: Entwurf 05.06.2020.
(Quelle der Kartengrundlage: LGLN)



3.3 Bebauungspläne / Satzungen

Das Plangebiet war bisher weder Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens noch einer städtebaulichen Satzung.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das Naturschutzgebiet Sellstedter See und Ochsentriftmoor/Wildes Moor befindet sich in einem Abstand von mind. 1,23 km nordwestlich des Plangebiets.

3.5 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten. Hierzu wurde durch den Diplom-Biologe Detlef Gerjets eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, deren Ergebnisse in Kapitel 4.4 aufgeführt werden.

3.6 Bodenschutz

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

- Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Potenzialflächen für die Wohnbaulandentwicklung geprüft und in die Bedarfsermittlung eingestellt. Die hier in Rede stehende Fläche war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Schiffdorf als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt ist.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Aufgrund der vorhandenen Straßenanbindung sowie angesichts der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Mit der Planung zur Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Lediglich die unbefestigten Hofflächen, die als Abstellflächen, als Auslauf sowie als Garten genutzt wurden, werden einer neuen Nutzung zugeführt. Im Zusammenhang mit einer wirtschaftlichen Erschließung über eine bestehende Straße wird gesehen, dass mit der Erschließung des Baugebietes eine sehr geringe Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen verbunden ist.

3.7 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 23.07.2020):

- 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: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- 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: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet war bereits durch eine Hofstelle Nebenanlagen und Wohngebäuden bebaut. Daneben bestehen Freiflächen, die ebenfalls landwirtschaftlich als Abstell- oder Weidefläche bzw. als Hausgarten genutzt wurden. Eingebunden ist die Hofstelle durch die Bebauung entlang der Geestensether Straße sowie entlang der Kreuzstraße. Die vorherrschend eingeschossigen baulichen Nutzungen in der Umgebung werden überwiegend durch Wohnen geprägt. Das Plangebiet ist Teil des weniger dicht bebauten Bereiches von Sellstedt, der durch große Grundstücke und große Gartenbereiche geprägt ist.

4.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße 143 (Geestensether Straße) innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt. Die Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr entlang der Geestensether Straße wurden auf der Grundlage einer Immissionsprognose² für einen Bereich westlich des Plangebiets ermittelt. Die Datengrundlage sowie die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung sind für die hier in Rede stehende Planungssituation übertragbar.

Aufgrund der für das Jahr 2032 prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag (55dB[A]) ab einer Tiefe von 35 m und in der Nacht (45 dB[A]) ab einer Tiefe von 45 m zur Fahrbahn eingehalten werden.

Somit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Geestensether Straße und damit verbundenen fehlenden Flächenverfügbarkeit werden aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder einen Wall) als unrealistisch bewertet. Ebenso muss eine weitere Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit (derzeit Tempo 50) aufgrund der Verkehrsfunktion (Landesstraße) ausgeschlossen werden. Insofern sind die Immissionswerte bei freier Schallausbreitung zu betrachten, wodurch passive schallschützende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen werden müssen.

Gestaffelt nach der Lärmbeeinträchtigung und den berechneten Isophonen wurden in der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet so genannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Diese Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt. Mit dem Ziel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurden passive Maßnahmen als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aber auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze der Geestensether Straße wird gewährleistet, dass neue Gebäude nicht im Lärmpegelbereich IV errichtet werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen passive Lärmschutzmaßnahmen an geplanten Bauflächen (bei Neubauten,

² Gemeinde Schiffdorf, Immissionsprognose, Entwicklung eines Wohngebiets, lux-planung, Oldenburg, 5/2017.

Umbauten oder Nutzungsänderungen) von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen. Diese Maßnahmen sind an Außenwänden, Dächern und Fenstern derart zu dimensionieren, dass die nachfolgend als Zielgröße für eine Wohnnutzung formulierten Pegel nicht überschritten werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen werden gemäß der DIN 4109 bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

- Für den Lärmpegelbereich II ist demnach für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ein erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils von 30 dB erforderlich. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res}$ hat abhängig vom Fensterflächenanteil nach der DIN 4109 zu erfolgen.
- Für den Lärmpegelbereich III ist demnach für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ein erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils von 35 dB erforderlich. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w, res}$ hat abhängig vom Fensterflächenanteil nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Fenster von Schlafräumen im Lärmpegelbereich III zur Geestensether Straße hin sind mit schalldämpfenden Lüftungselementen zu versehen. Zudem wird empfohlen, die Grundrisse so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume nicht zur Geestensether Straße hin angeordnet werden.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden. Da neue Wohngebäude aufgrund der geltenden Anforderungen an den Wärmeschutz bereits ein hohes Maß an Schallschutz gewährleisten, kann auf weitergehende Regelungen in den Lärmpegelbereichen I verzichtet werden.

Sonstige Lärmquellen in der Umgebung

Der ca. 100 Meter südlich des Plangebiets befindliche Schießstand ist vollständig durch einen Wall umgeben, so dass im Plangebiet nicht mit übermäßigen Beeinträchtigungen durch diesen Freizeitlärm zu rechnen ist.

In einem Abstand von ca. 620 m zur südlichsten Grenze des Geltungsbereiches befindet sich die nördlichste von 4 Windkraftanlagen des Typs Enercon E70/2000. Aufgrund der großen Abstände ist nicht von übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen auszugehen.

Ebenso kann angenommen werden, dass aufgrund der großen Entfernung zum westlich liegenden Sportplatz (ca. 200 m zu einem Fußballfeld) keine wesentlichen Störungen zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Nutzung

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Straßen und Wege die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den

Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc....). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahme Gebots zu tolerieren sind. Tierhaltende Betriebe befinden sich in einer relevanten Entfernung zum Plangebiet nicht.

4.3 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist über die „Kreuzstraße“ sowie über den „Aschviehweg“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gut angebunden.

Die im Anschluss an das Plangebiet bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Kreuzstraße“ und „Aschviehweg“ werden zur Erschließung der hieran angrenzenden Grundstücke genutzt. Über die neu zu schaffende 5 m breite Stichstraße, welche in die „Kreuzstraße“ mündet werden die übrigen Grundstücke erschlossen. Eine Befahrung des Stichweges für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Insofern müssen die Müllbehälter an die „Kreuzstraße“ gebracht werden.

Die Landesstraße L 143 schließt im südlichen Bereich des Mischgebietes an das Plangebiet an. Hier ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Sichtverhältnisse an der Einmündung über den „Aschviehweg“ werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das hier erforderliche „Sichtdreieck“ der Anfahrtsicht tangiert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Im Nordwesten bzw. im Westen des Plangebietes bildet das Wegegrundstück mit der Flurstücks-Nr. 277/1 die Grenze des Geltungsbereiches. Um zu vermeiden, dass die Grundstücke über dieses bisher nicht ausgebaute Wegegrundstück erschlossen werden, wird auch hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestellen „Sellstedt Kreuzstraße“ und „Sellstedt Geestensether Straße“ befinden in einer Entfernung von ca. 20 bzw. 70 m zum Plangebiet. Hier werden die Buslinien 568 und 569 sowie das Anrufsammeltaxi angefahren.

Stellplätze

Im Bebauungsplan wird durch eine örtliche Bauvorschrift vorgegeben, dass je Wohnung mindestens 2 Stellplätze im Plangebiet vorgehalten werden müssen. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum der Kreuzstraße kann hierdurch vermieden werden.

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Bestandsaufnahme und -Bewertung³

Es erfolgte im Januar 2020 eine Begehung des zum Abriss vorgesehenen Hofgebäudes in Sellstedt, Kreuzstraße 26 (Gemeinde Schiffdorf). Auf der Grundlage der vorgefundenen Gebäudestruktur und Gehölzbestände sowie der Aussagen der Hausbewohner 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 in Sellstedt vorgenommen. Das Gebäude wird zur Zeit noch bewohnt und der Garten gepflegt. Im Gartenbereich befinden sich einige Laub- und Ziergehölze. Gemäß dem städtebaulichen Konzept können drei etwa 50jährige Stieleichen ggf. erhalten werden. Westlich der Scheune steht eine mittelalte, ca. 20 m hohe Stieleiche, die nicht erhalten werden kann. Bei einer Sichtkontrolle im Januar 2020 konnten keine Brut-/Quartierhöhlen und keine morschen (Altholz-)Bestandteile gefunden werden.

Die ehemalige Hoffläche ist teilweise betoniert. Südwestlich schließt sich eine eher extensiv (als Pferdeweide) genutzte Grünlandfläche an. Auch im südöstlichen Teil des Planbereiches, an der Geestensether Straße befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Westlich schließt sich ein Bereich mit einigen, jüngeren Obst- und Ziergehölzen an.

Avifauna

Es wurde bisher keine Brutvogelerfassung vorgenommen. Als Bruthabitat kommen die Bäume und Sträucher des Grundstückes sowie die Gebäude selber in Betracht. Es wurden bei der Begehung (am 27. Januar) keine Hinweise auf Brutplätze gefunden. Nach Aussage der Bewohner des Gebäudes brüten innerhalb des Hofgebäudes keine Vögel (wie z.B. Eulen oder Turmfalken). Ein letztes Schwalbenpaar sei schon vor Jahren „ausgezogen“. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (wie z.B. Haus- und Gartenrotschwanz, Meisen, Haussperling, Grauschnäpper) außen am Gebäude brüten. Auch in den Gehölzen der Hofstelle ist von brütenden Singvogelarten auszugehen.

Insekten

Da im Planbereich 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.

³ Sellstedt Kreuzstraße 26, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Diplom-Biologe Detlef Gerjets, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Jan. 2020.

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. Auch den Bewohnern des Hofes ist kein Fledermausvorkommen bekannt. 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.

4.4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung⁴

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 - (ABl. 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.

4.4.2.1 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,

⁴ Sellstedt Kreuzstraße 26, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Diplom-Biologe Detlef Gerjets, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Jan. 2020.

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.

4.4.2.2 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 Ausnahmevoraussetzungen 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.

4.4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Plangebiet vorkommender Arten

Stufe I Vorprüfung

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 Abs. 1 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. Den Bewohnern des Hofes sind keine Fledermausvorkommen bekannt. 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.

4.5 Erschließung

Versorgungsinfrastruktur

Für den bisher nicht erschlossenen Teil des Gebietes ist eine Netzerweiterung bezüglich des Trinkwassers, der Schmutzwasserkanalisation, der Gas- und Stromversorgung, der Telekommunikation bzw. des Kabelfernsehens vorzusehen. Es ist davon auszugehen,

dass die Erschließung über die „Kreuzstraße“ über den „Aschviehweg“ sowie über die private Planstraße vorgesehen wird, so dass entsprechenden Leitungstrassen im Straßenraum untergebracht werden können. Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden zur Erschließung des Plangebiets Stellungnahmen der EWE-Netz GmbH, der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Gemeinde Schiffdorf Fachbereiches Ordnung / Brandschutz, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH sowie dem Wasserverband Wesermünde abgegeben. Bei der Planrealisierung sind diese Stellungnahmen zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Auch nach § 56 Abs. 1 S. 1 WHG ist Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde ist aus ökologischen Gründen bestrebt, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten oder einer Versickerung zuzuführen. Neben der Versickerung wäre auch ein Regenwassermanagement durch begrünte Dächer und die Regenwassernutzung durch unterirdische Zisternen denkbar. Wie die Ergebnisse der durchgeführten Geotechnischen Erkundung⁵ zeigen, ist für den höher gelegenen, südlichen Teil des Gebietes eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur dann möglich, wenn eine Wegsamkeit durch Austausch des Lehms gegen Sand geschaffen wird. Aufgrund der Bodenverhältnisse im nördlichen Bereich des Plangebiets (*nördlich der Linie KRB 3 - KRB 4 / vgl. Bodengutachten Anlage1*) eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers in diesem Teil des Plangebiets nicht möglich. Hier sollte der Anschluss an die Regenwasser-Kanalisation vorgesehen werden. Vor dem Hintergrund, dass die hier bestehende Hofstelle bereits heute an die Regenwasser-Kanalisation angeschlossen ist und die geplante Grundfläche in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich erweitert werden, kann für diesen Bereich von den o. g. Vorgaben zur Versickerung / Rückhaltung abgewichen werden.

Abwasserbeseitigung

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

Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzung des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt. Das Feuerlöschwasser ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Netzabhängiges Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung

⁵ Geplantes Neubaugebiet „Kreuzstraße“ in 27619 Schiffdorf-Sellstedt, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Ing. Jochen Holst, 11.05.2020, Osterholz-Scharmbeck

des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Seitens der Gemeinde Schiffdorf Fachbereich Ordnung / Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erschließung des Plangebietes an der Geestensether Straße ein Hydrant zu setzen ist.

Abfallbeseitigung

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

4.6 Boden / Altlasten

Altablagerungen/Altstandorte

Gemäß dem NIBIS Kartenserver befinden sich im Plangebiet zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Die nächstgelegene Altablagerung (Aschviehweg / 3520504024) befindet sich ca. 230m südlich des Plangebiets.

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

Suchraum schutzwürdige Böden

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (LBEG) der tangiert der westlichste Randbereich des Plangebiets eine Fläche die als kulturhistorisch wertvoller Plaggeneschboden festgestellt wurde. Dabei handelt es sich um kulturhistorische Böden, die aus alten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsarten, der sog. „Plaggenwirtschaft“ in dornnahen Ländereien entstanden sind. Vor dem Hintergrund, dass diese Bodenart im südlichen, westlichen, nördlichen und westlichen Anschluss an die Ortschaft Sellstedt durchaus häufig anzutreffen ist und die vorliegende Geltungsbereich lediglich in einen kleinen, nicht überbaubaren Streifen von ca. 5 m betroffen ist, werden mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen gesehen.

Bodeninformationen

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften im Bereich von Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenregion wird als „Geest“ und der Bodentyp wird im Plangebiet als *Mittlerer Pseudogley-Podsol* beschrieben. Das Geländere relief steigt nach Südwesten hin leicht an kann (ca. 6 – 7 m üNN). Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 2,5 m bis 5 m üNN angegeben. Die Bodenabfolge, der Grundwasserstand, die Versickerungsmöglichkeiten so-

wie eine Baugrundbeurteilung wurden im Rahmen einer geotechnischen Erkundung⁶ geprüft. Auf das Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Kreuzstraße“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Daneben wurden örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 8.648 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1 beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 2 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung vgl. Kap. 3.2) wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Zielen der Planung, die in Kapitel 2 dargestellt sind, soll das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dienen. Dabei wird berücksichtigt, dass das Baugebiet direkt an bestehende Wohnbebauung anschließt. Gemäß der umliegenden Nutzungsstruktur werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Mischgebiet

Entlang der Geestenseth Straße wird vorgesehen, neben der Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung zu etablieren. Eine entsprechende Nachfrage liegt der Gemeinde vor. Auch hier werden aufgrund der Lage des Gebiets sowie aufgrund der umliegenden Nutzungsstruktur die gemäß § 6 (2+3) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher

⁶ Geplantes Neubaugebiet „Kreuzstraße“ in 27619 Schiffdorf-Sellstedt, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl. Ing. Jochen Holst, 11.05.2020, Osterholz-Scharmbeck

Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Bebauung in der Umgebung ist, dem ländlichen Charakter entsprechend durch große Grundstücke und einer geringen Bebauungsdichte geprägt. Um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten und um einen ausreichend großen Freiflächenanteil zu gewährleisten, wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Beide festgesetzte Grundflächenzahlen liegen damit über dem Durchschnitt der Umgebung jedoch weit unter dem Richtwert für allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch wird eine nachfragegerechte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen ist diese Reduzierung durchaus realisierbar.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. zu überschreiten, wird weder im Wohn- noch im Mischgebiet ausgeschlossen oder beschränkt.

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

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete eine maximal zulässige Höhe von 9,50 m festgesetzt.

Um flexible Lösungen der architektonischen Gebäudegestaltung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

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

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn- oberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. 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.

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

Zur Gestaltung einheitlicher Gebäudeformen und um untypische hoch herausragende Kellergeschosse zu vermeiden, wurde eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe⁷ (Sockelhöhe) mit maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante festgesetzt.

5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 Abweichende Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Aufgrund der umliegenden Baustruktur gilt hier die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 25 m zulässig sind.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten sowie den festgesetzten Baugrenzen wird hiermit die Bauweise auf ein ortstypisches Maß beschränkt.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Abgeleitet von dem städtebaulichen Konzept waren bei der Festsetzung der Baugrenzen folgende Punkte zielgebend:

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

- Um einen ausreichenden Abstand zur Landesstraße sowie zu den Baumstandorten entlang des Wegegrundstückes zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen im Süden sowie im Südwesten hin zur Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 7 m festgesetzt.

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

5.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für den Planbereich verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, die lockere Baustruktur in-

⁷ Erdgeschossfußbodenhöhe = Estrichhöhe

Sellstedt durch eine sich einfügende Bebauung zu ergänzen. Obgleich der Trend, hin zu immer kleineren Parzellen, weiterhin zu erkennen ist, wäre ohne ein festgelegtes Mindestmaß zu befürchten, dass hier ortsuntypische Strukturen mit sehr kleinen Grundstücken entstehen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption und angesichts der Lage im Siedlungsbereich wird daher im gesamten Bebauungsplan die Grundstücksgröße von Einzelhäusern auf 750 m² und je Doppelhaushälfte auf 450 m² als Mindestmaß festgesetzt. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine Übernahme der Nachbargrundstücksgrößen der Bebauung nicht angemessen.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet soll der bestehende Siedlungscharakter durch eine angepasste Wohnbebauung fortgeführt werden. Daher wird im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. Um im Mischgebiet eine dichtere Struktur zu entwickeln, sind hier je Einzelhaus maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

5.7 Private Grünfläche

Zwischen der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und dem allgemeinen Wohngebiet wird ein 1,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Zum einen wird hierdurch verdeutlicht, dass eine Erschließung zum angrenzenden nicht erschlossenen Wegegrundstück nicht beabsichtigt ist, zum anderen wird hierdurch gewährleistet, dass hier keine Nebenanlagen, die den Charakter des nördlich angrenzenden Weges beeinträchtigen könnten, zulässig sind.

5.8 Verkehrsfläche

5.8.1 Private Verkehrsfläche

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Geplant sind eine 5 m breite Stichstraße sowie eine Wendeanlage für PKW.

5.8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Gemäß dem oben genannten Erschließungskonzept sollen sowohl zum unbefestigten Wegegrundstück mit der Flurstücks Nr. 277/als auch zur Landesstraße keine Ein- und Ausfahrten zulässig sein.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel, Weide.

5.10 Immissionsschutz

Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße und des hierdurch zu erwartenden Verkehrslärms werden in den Bebauungsplan sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

Demnach ist innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 vorzusehen.

Die Anforderungen sind auch von Aufenthaltsräumen in Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen. Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit lärmgedämmten Zuluftelementen zu versehen (Lärmpegelbereich III).

Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden. (Auf die Inhalte des Kapitels 4.2 wird verwiesen.)

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anzahl der Stellplätze

Wie langjährige Erfahrungen aus andern Wohnbaugebieten gezeigt haben, reichen die gesetzlich geforderten Stellplätze (§ 47 NBauO) auf den Grundstücken innerhalb der Wohn- und Mischgebiete in der Regel nicht für den tatsächlichen Stellplatzbedarf aus, so dass meist Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlicher Fläche in Anspruch genommen werden und der fließende Verkehr belastet wird. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden, soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 47 NBauO) innerhalb der Wohngebiete durch örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erhöht werden und zwar pro Wohneinheit auf 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze.

6.2 Einfriedungen

Um zu vermeiden, dass die Grundstücke durch hohe Zaunanlagen „eingehaust“ werden und um einen einheitlichen durchgrüntem Charakter für das Baugebiet zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen entlang der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen als lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, oder als nichtblickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von

1,50 m zulässig.

Die sonstigen Grundstückseinfriedungen zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) 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. Zusammenhängende Bepflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind von den Regelungen zur Grundstückseinfriedung entlang der Nachbargrenzen ausgenommen, wenn der Nachbar der Bepflanzung zugestimmt hat.

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

6.3 Dachgestaltung

Die Gebäude in der direkten Nachbarschaft sowie in der weiteren Umgebung des Siedlungsbereiches von Sellstedt sind überwiegend mit geneigten Dächern errichtet worden. Dabei sind Dachneigungen von 38° bis 55° prägend für das Dorf. Vor dem Hintergrund dass die Dachformen von Gebäuden einen entscheidenden Einfluss auf das ortsgestalterische Gesamterscheinungsbild einer Siedlung haben, sollen sich auch die neuen Wohngebäude in diese Vorprägung einfügen. Daher werden für das allgemeine Wohngebiet entsprechende Dachneigungen als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen baulicher Anlagen verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der jeweiligen Dachkonstruktion.

Vor dem Hintergrund der teilweise gewerblichen Nutzung eines Mischgebietes wird dieser Bereich des Bebauungsplanes von der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung ausgenommen.

6.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen zwischen der Baugrenze und der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 Schotter-schüttungen.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass die Vorgärten als bepflanzte Grünflächen zu gestalten ist. Ausgenommen 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.

7. Erfordernissen des Klimaschutzes

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

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

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der teilweise un bebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffene Hoffläche dient in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Auf das Kapitel.4.4 (Natur und Landschaft) wird an dieser Stelle verwiesen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Artenschutz (Umweltbaubegleitung) und auch vor dem Hintergrund, dass im Nordosten des Plangebiets Ausweichflächen insbesondere als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, sind mit der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Minderung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft war es Ziel der städtebaulichen Konzeption, die Parzellierung des Plangebietes so zu gestalten, dass die Baumreihe nördlich des Mischgebietes erhalten werden kann. Um einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzen außerhalb des Geltungsbereiches (entlang der Wegeparzelle) zu gewährleisten, rückt die Baugrenze mind. 7 m von der Geltungsbereichsgrenze ab.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, das Areal einer ehemaligen Hofstelle im besiedelten Bereich entlang der Kreuzstraße zu bebauen. Es werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,5 m errichtet. Der bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Siedlungsbereich wird sich in Zukunft anders darstellen. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken sowie durch die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zu Gestaltung der Einfriedungen werden die negativen Auswirkungen gemindert.

Boden / Wasser

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

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

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

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird im südlichen Teil des Plangebietes angestrebt.

Klima und Luft

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

8.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Den Biotoptypen im 8.648 m² großen Plangebiet werden folgende Wertstufen zugeordnet:

- Den bebauten, befestigten und versiegelten Bereichen wird ein Wertfaktor von 0 zugeordnet.
- Den unbefestigten Lager- und Pferdeweideflächen inkl. des Hausgartens und den Baumstandorten wurde ein Wertfaktor von 1,2 zugeordnet.

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		Fläche m²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Biotoptypen	Bezeichnung			
OE	Bebaute, versiegelte, befestigte Fläche	1.918	0	0 WE
EL / GW	Hausgarten / Landwirtschaftliche Lagerfläche / Pferdeweide / Baumstandorte	6.730	1,2	8.076 WE
Eingriffswert		8.648		8.076 WE

Vermeidung, Minimierung

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

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

Ermittlung des „Kompensationswertes“

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

BIOTOPE		Fläche m²	Wert fak- tor	Kompensations- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
OE	Versiegelte Fläche / Bebauung	3.845	0	0 WE
PH / PZA	Hausgarten	3.888	1,0	3.888 WE
HSE	Baum- und Strauchpflanzung standortheimischer Gehölze	826	1,5	1.239 WE
Kompensationswert		6.071		5.127 WE

Bilanzierung

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

Eingriffsflächenwert:	8.076 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>5.127 WE</u>
Kompensationsdefizit	2.949 WE

Die hier dargestellte Eingriffsbilanzierung mit dem ermittelten Kompensationsdefizit wurde in die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Dabei wird gesehen, dass mit der Pflanzfestsetzung (10% der Grundstücksfläche müssen mit standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden) sowie mit der verpflichtenden Bauvorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen, bereits ein Großteil der potentiellen Eingriffe im Plangebiet selbst kompensiert wird, so dass den naturschutzfachlichen Anforderungen in großem Maße entsprochen werden kann. Ausreichende Abstände zur Baumreihe entlang der Wegeparzelle werden eingehalten.

Im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf an (landwirtschaftlichen) Flächen, der für geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich wäre, entschied sich die Gemeinde im Ergebnis, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und damit, die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten des § 13a BauGB zu nutzen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird im Plangebiet zusätzlicher Individualverkehr entstehen, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen führen wird. Über die angrenzenden Straßen sowie über die gibt geplante Stichstraße werden ca. 7 Wohnbaugrundstücke sowie 2 Mischgebietsgrundstücke neu erschlossen. Bezogen auf die morgendliche Spitzenstunde beträgt die überschlägig ermittelte Verkehrszunahme ca. 13 PKW/h.

Sowohl die Kreuzstraße als auch der Aschviehweg ist bezüglich des jeweiligen Querschnitts geeignet, die hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen.

9. Städtebauliche Kennwerte

	Größe	Angabe %
Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes	8.648 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	6.269 m ²	72,5 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	627 m ²	7,3 %
Mischgebiet	1.991 m ²	23,0 %
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	199 m ²	2,3 %
Private Grünfläche	89 m ²	1,0 %
Private Straßenverkehrsfläche	299 m ²	3,5 %

10. Hinweise

10.1 Bodenfunde

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

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

10.2 Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Schiffdorf verfügt über eine Baumschutzsatzung, die zum Ziel hat, den für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herausgehobenen Baumbestand zu schützen und zu entwickeln. Mit Verweis auf die Bestimmungen dieser Satzung in der jeweils gültigen Fassung soll diesem gemeindlichen Ziel entsprochen werden.

10.3 Barrierefreies Bauen

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

10.4 Artenschutz

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

Im Zug des Beteiligungsverfahrens wurde seitens des Naturschutzamtes auf folgendes hingewiesen:

Um zu verhindern, dass der geplante Abriss der Gebäude die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG verletzt, sind die Gebäude vor dem Abriss auf potentielle Vorkommen durch einen Fachgutachter mit Hilfe gängiger Methoden (bei Vorhandensein von Spalten und dergl. Kontrolle mit Hilfe eines Endoskops) überprüfen zu lassen.

Werden Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um weitere Vorgehensweisen zu erörtern.

Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „Kreuzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schiffdorf wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 04. November 2020

anerkannt:

Schiffdorf, den 11.12.2020

gez. Wirth
(Bürgermeister)