

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 53 „Bismarckstraße“

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohngebietserweiterung im östlichen Anschluss an das Baugebiet Westerjaden sowie für eine Wohn- und Mischgebietsbebauung zwischen der Bismarckstraße und der Bohlenstraße zu schaffen, hat die Gemeinde Schiffdorf den Bebauungsplan Nr.53 „Bismarckstraße“ aufgestellt. Wesentliche Inhalte dieses Bebauungsplanes sind die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, von einem Mischgebiet sowie von Erschließungsstraßen. Die Baugebiete werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung dahingehend gegliedert, dass zu den randlich bestehenden Gebieten verträgliche Übergänge geschaffen werden. Mit der Planung wird eine potentielle Neuversiegelung von Boden vorbereitet; zudem ist der Verlust von Gehölzgruppen möglich.

Für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung, der Umweltauswirkungen sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Betrachtung sowie eine Bestandsaufnahme und -Bewertung von Avifauna, Insekten, Fledermäuse, Amphibien, Biotoptypenkartierung. (Dipl. Biologe D. Gerjets , 6/2018).
- Empfehlungen des temporären Beirats für Baukultur Niedersachsen (Architektenkammer Niedersachsen 8/2018).
- Ermittlung der Lärmwerte mithilfe eines Onlinerechners (Winkenbach Raum- und Umweltplanung)
- Überschlägige Abstandsberechnung zu Geruchsimmissionen nach VDI 3894 Blatt 2 (Winkenbach Raum- und Umweltplanung)

Die mit der Planung verbundenen, nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß einer Bilanzierung nach dem „Osnabrücker Modell“ (Landkreis Osnabrück, 2016) nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen. Das ermittelte Defizit wird daher durch geeignete Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen. In Zusammenarbeit mit der Nds. Landesforsten -Forstamt Harsefeld- werden großflächige Ersatzmaßnahmen geplant und umgesetzt. Die Maßnahmen im Kompensationsflächenpool „Am Holzrurger Moor“ werden in einem städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

Unter Verweise auf die „Abwägungstabelle“ wurde in der **Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung** insbesondere folgendes angeregt:

Es wurde seitens der Öffentlichkeit dargestellt, dass

- Bedenken zur festgesetzten Zahl der Wohneinheiten bestehen,
- die Übergangsbereiche zur Bestandsbebauung gestalterisch mehr am Gebäudebestand in der Nachbarschaft zu orientieren,
- Bedenken bzgl. des Wertverlustes der Bestandsgrundstücke bestehen,
- Bedenken bzgl. der festgesetzten Mehrfamilienhäuser und der Marktkonformität bestehen,
- die Vermarktung bzw. Vermietung kritisch betrachtet wird,
- Bedenken zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung bestehen,
- Erschließungsvarianten berücksichtigt werden sollten,
- Bedenken bzgl. der Behandlung zu Natur und Landschaft, zum Baumbestand bestehen,

- es wurden Hinweis auf Fledermäuse im Plangebiet gegeben,
- Bedenken zum Denkmalschutz sowie der Funktionsfähigkeit der Windmühle bestehen,
- der Klimaschutz im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt worden sei,
- die landwirtschaftlichen Belange (Verkehr / Geruchsmissionen) zu berücksichtigen sind,
- negative Auswirkungen durch festgesetzten Gebäudehöhe / Schattenbildung befürchtet werden,
- die Bebauungsdichte reduziert werden sollte und in den Randbereichen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollten.

Neben Hinweisen zur Erschließung des Plangebietes von Leitungsträgern wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insbesondere folgende Stellungnahme vorgebracht:

- Die Seestadt Bremerhaven gab Anregung hinsichtlich einer abgestimmten Wohnungsmarktentwicklung sowie Hinweise auf Belange von Krankentransporten bzw. des Baustellenverkehrs.
- Seitens der Landwirtschaftskammer wurden Anregungen zum Schutz landwirtschaftlich genutzter Böden und Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen vorgebracht.
- Die Behörden des Landkreises Cuxhaven stellten folgende Punkte dar:
 - Hinweise zu Verkehrslärm entlang Bohlenstraße und Anregungen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.
 - Hinweise zur festgesetzten Grundflächenzahl.
 - Anregung die Barrierefreiheit bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
 - Bedenken zum Denkmalschutz sowie der Funktionsfähigkeit bzw. Standfestigkeit der Windmühle.
 - Hinweise zum Umgang mit archäologisch relevanten Bodenfunden.
 - Anregung zum Erhalt des Siedlungsgehölzes im südlichen Teilbereich sowie des Feldgehölzes an der Bismarckstraße. Ggf. Zuordnung als Wald nach NWaldLG.
 - Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.
 - Anregungen zum Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung.
 - Anregungen zum Schutz angrenzender Gehölzstrukturen.
 - Hinweise zur Eingriffsregelung und Wertigkeit einzelner Biotoptypen.
 - Anregung das Grünland im Plangebiet näher zu konkretisieren.
 - Anregung eine Biotopkarte zu erstellen.

Anderen Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als potentielles Bauland dargestellt wurde, stand bei der Prüfung von Alternativen die Ausgestaltung der Wohnbauflächen im Vordergrund. Bereits im Vorfeld der Planung wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Bebauungsdichte und der Höhe baulicher Anlagen wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Im Zusammenhang mit den Empfehlungen des temporären Beirats für Baukultur und in Anbetracht der städtebaulichen Ziele zur verträglichen Einbindung der Neubebauung in den Bestand, entschied sich die Gemeinde für die

zugrunde liegende städtebauliche Konzeption, wie sie in der Begründung unter Kapitel 1.4 dargestellt ist.

Insofern stellen die nun festgelegten Inhalte des Entwurfes gegenüber den Planungsinhalten des Vorentwurfes wesentliche alternativen Lösungen dar. Bezogen auf die einzelnen Festsetzungen wurden ebenso unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zahl der zulässigen Wohnungen diskutiert. Gleichfalls wurde der Umgang mit dem Gehölzbestand in unterschiedlichen Varianten diskutiert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten und unter Würdigung der jeweils zu berücksichtigenden Belange, entschied sich die Gemeinde Schiffdorf den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung aufzustellen.

Verfassererklärung:

Die Zusammenfassende Erklärung wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. S. Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Verfahrensvermerk:

Die Zusammenfassende Erklärung wurde dem Bebauungsplan Nr. 53 „Bismarckstraße“ beigelegt.

Schiffdorf, den 27.02.2019

gez. Wirth
(Bürgermeister)

(L.S.)