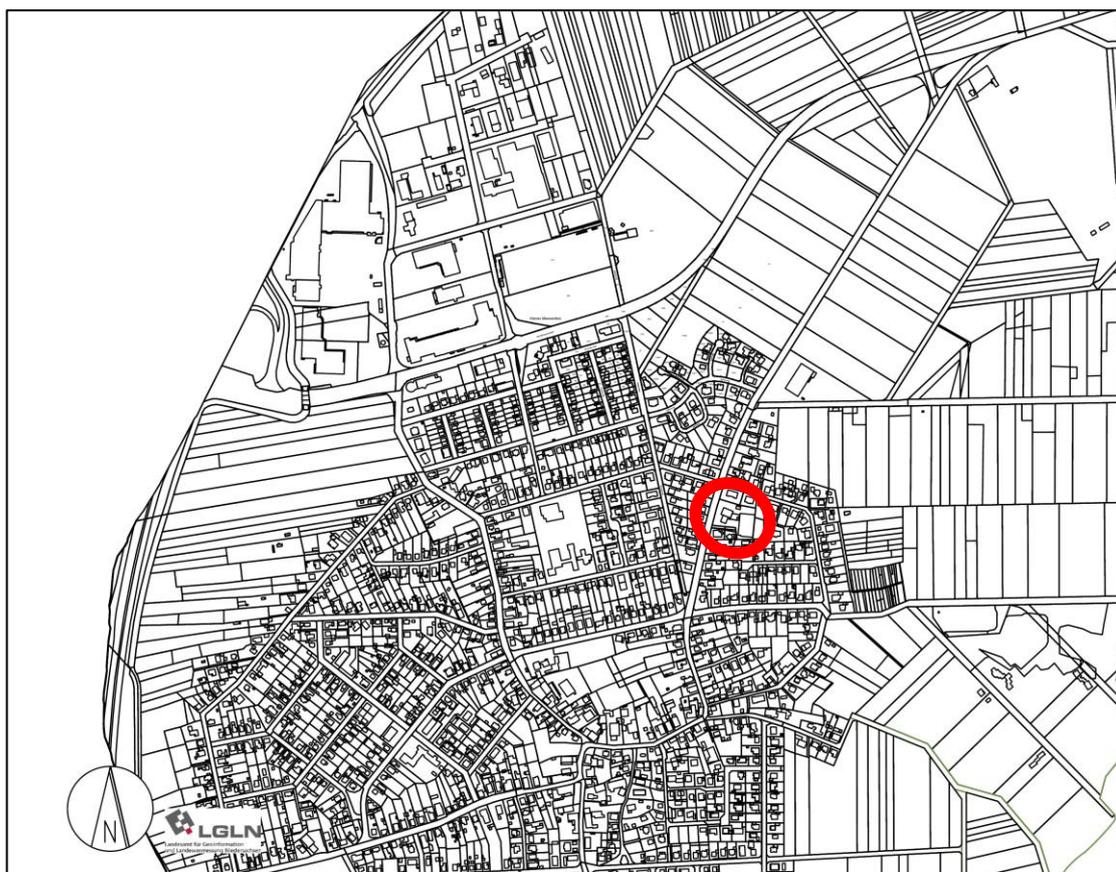


Gemeinde Schiffdorf – Ortschaft Spaden – Landkreis Cuxhaven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110

"Wehdener Straße 34"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB



Begründung

Abschrift



Brameler Straße 13
27619 Schiffdorf
Tel. 04706 1810
gemeinde@schiffdorf.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375-670 / Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: P. Kranzhoff, L. Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2. Lage und Bestandssituation.....	6
2.1. Belange des Umweltschutzes.....	7
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	10
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
3.2. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	11
3.3. Bestehendes Planrecht.....	12
4. Planinhalt und Abwägung	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3. Bauweise	14
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
4.6. Grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	15
4.8. Verkehrsflächen	16
5. Ver- und Entsorgung.....	17
6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	19
6.1. Bodenordnung	19
6.2. Kosten und Finanzierung.....	19
7. Flächenangaben	19

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Tiller & deBuhr GbR Architekten und Ingenieure, Stand: 25.06.2021
-

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), mehrfach geändert, § 73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64)

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das von der Schmidt Real Estate Management GmbH geplante Neubauvorhaben eines Wohnparks auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände der Wehdener Straße 34 in der Ortschaft Spaden.

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme sollen innerhalb des Plangebietes insgesamt fünf Wohngebäude mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätzen und Abstellräumen entstehen. Im westlichen Bereich an der Wehdener Straße sind zwei Mehrfamilienhäuser mit vier bzw. sechs Wohneinheiten geplant, im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen ein Doppelhaus sowie zwei Einfamilienhäuser entstehen.

Die geplanten Wohngebäude sollen sich hofförmig um die Erschließungsstraße herum zueinander anordnen. Die Erschließungsstraße soll als private Verkehrsfläche alle Wohngebäude erschließen. Am östlichen Ende der Erschließungsstraße führt ein Stichweg zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Spielplatz.

Planungserfordernis

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Hinter der Mühle“ vom 19.02.1987, dessen Festsetzungen den Zielen der vorliegenden Planung nicht entsprechen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 11 an dieser Stelle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Wehdener Straße 34“ nach § 12 BauGB ersetzt werden.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Dabei setzt der Bebauungsplan selbst den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des

Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung mit Lageplan, Außenanlagenplan, beispielhaften Ansichten etc.), im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden kann. Somit entfällt die frühzeitige Beteiligung, Eingriffsregelung sowie Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht abzuarbeiten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf, der sich zurzeit in der Neuaufstellung befindet, stellt im Entwurf Wohnbauflächen (W) für das Plangebiet dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachgekommen.

Mit dem derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wird u.a. das Ziel verfolgt, vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen i.S.d. planerischen Gebotes der Innenentwicklung vorhandene Flächen im Innenbereich den sich wandelnden Bedarfen anzupassen und weiterzuentwickeln. Diesem Ziel wird durch die Planung zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in ein kompaktes Wohngebiet Rechnung getragen.

Somit entspricht die Planung den gemeindlichen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich der Ortslage. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziele

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben und somit zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in zentraler Lage innerhalb der Ortslage von Spaden zu schaffen. Es soll eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der Fläche als Wohnstandort im Innenbereich ermöglicht werden. Dabei soll direkt an der Wehdener Straße auch eine dichtere Bebauung ermöglicht werden, um der zentralen Lage und der unmittelbaren Lage an einer Hauptverkehrsstraße gerecht zu werden. Im rückwärtigen Bereich soll hingegen lediglich eine lockere Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung zugelassen werden.

Insgesamt soll mit der Entwicklung der Wohnbauflächen ein Beitrag zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum geleistet werden und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnstätten in der Gemeinde Schiffdorf sinnvoll gestärkt werden.

Die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen und Anlagen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs stellen zudem eine besondere Attraktivität der Fläche für die künftigen Bewohner dar. Einrichtungen der Erholung sind ebenfalls in geringer Entfernung zu erreichen.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Wehdener Straße 34“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der zentralen Lage entsprechende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- kurzfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen
- nachhaltige Ergänzung und Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Spaden an Wehdener Straße. Es wird begrenzt durch

- im Norden Wohnbebauung entlang der Straße Am Jedutenhügel,
- im Osten Spielplatzfläche,
- im Süden Wohnbebauung an der Wehdener Straße,
- im Westen Wehdener Straße

und umfasst das Flurstück 131/20 der Flur 13, Gemarkung Spaden mit einer Fläche von ca. 0,46 ha (ca. 4.649 m²).



Abb: Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des vBP Nr. 110 „Wehdener Straße 34“, ohne Maßstab

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des Vorhabens eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und ungenutzter Flächen, innerhalb des bestehenden im baulichen Zusammenhang des bebauten Ortsteils, vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine klassische Maßnahme

der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- c.) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a.) Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.649 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 im WA 1 und WA 2 und 0,3 im WA 3 festgesetzt. Zudem ist textlich festgesetzt, dass die Grundflächenzahl Grundflächen von baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden darf. Daraus ergibt sich folgende maßgebende Grundstücksfläche:

Geltungsbereich	4.649 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	
WA 1 (886 m ²)	
- GRZ I	310 m ²
- GRZ II	465 m ²
WA 2 (806 m ²)	
- GRZ I	282 m ²
- GRZ II	443 m ²
WA 3 (1.847 m ²)	
- GRZ I	554 m ²
- GRZ II	831 m ²
Zulässige Grundfläche:	1.739 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Zu b.) UVP-Pflicht

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Zu c.) Beeinträchtigung von Schutzgütern, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 BImSchG

Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall kein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Spaden, östlich der Wehdener Straße, über die es auch erschlossen wird. Über die Bremerhavener Straße (K63) im Norden der Ortschaft besteht Anschluss an die Autobahn A27 und somit an das überregionale Verkehrsnetz. Zentrale Versorgungseinrichtungen wie Grundschule und Kita sind in fußläufiger Distanz vom Plangebiet entfernt. Das Spadener Einkaufszentrum liegt in ca. 1 km Entfernung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ausnahmslos Wohnnutzungen, meist in Form von Einfamilienhäusern, vorhanden. Nördlich grenzt ein Mehrfamilienhaus sowie Doppelhäuser an. Östlich grenzt ein öffentlicher Kinderspielplatz an.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung der Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäuden und Hallenbau im rückwärtigen Bereich geprägt. Durch diese Bebauung weist das Plangebiet im gegenwärtigen Zustand insgesamt bereits einen erhöhten Versiegelungsgrad auf.

Der bislang unbebaute übrige Teil des Plangebietes ist durch Rasenflächen bzw. Hausgartenflächen geprägt.



Abb.: Luftbild mit Markierung des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: LGLN, eigene Darstellung

Anschluss an den ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Spaden, Wehdener Straße“ an den ÖPNV des Landkreises angeschlossen. Die Haltestelle liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 250 m und ist fußläufig in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Sie wird durch die Buslinie 507 verkehrsmäßig bedient. Diese verkehrt täglich und verfügt in Hinblick auf die Taktung des Fahrplans über ein ausreichendes Angebot. Es besteht an den Bahnhöfen Bremerhaven-Lehe und Bremerhaven Hauptbahnhof Anschluss an den schienengebundenen

Personennahverkehr (SPNV). Zum einen an die RB33 (Cuxhaven - Bremerhaven -- Bremerförde - Buxtehude) und die RS2 (Bremerhaven - Bremen - Twistringen).

Die Anrufsammeltaxi-Linien (AST) 77 und 78 ergänzen das Mobilitätsangebot zu den umliegenden Ortschaften. Zudem hat die AST-Linie 78 an den Bahnhöfen Sellstedt, Wehdel und Geestenseth ebenfalls Anbindung an den SPNV (RB33). Die AST-Linien bedienen beide die o. g. Haltestelle und verkehren täglich von montags bis sonntags unabhängig von den niedersächsischen Schul- und Ferienzeiten in stündlicher Taktung. Gemäß der AST-Beförderungsrichtlinien werden die Fahrten nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung durchgeführt. Der Zustieg ist nur an den im Fahrplan ausgewiesenen Haltestellen möglich, der Ausstieg in der Regel auch direkt am jeweiligen Zielort.

2.1. Belange des Umweltschutzes

Planungsvorgaben

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven ordnet das Plangebiet der naturräumlichen Einheit Loxstedter-Bevenstedter Geest zu. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 5 bis 10 m über NN. Die heutige potentiell natürliche Vegetation wird als trockener Eichen-Buchenwald, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Feuchten Eichen-Buchenwald dargestellt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) liegen weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Das Plangebiet ist komplett von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

Boden

Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Der vorhandene Bodentyp ist als mittlerer Pseudogley-Podsol angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering bis mittel, die Sickerwasserrate liegt bei > 300 bis 350 mm/a, die bodenkundliche Feuchtestufe bei 6/2 – stark frisch/mittel trocken.

Vorbelastungen für den Boden sind durch die Versiegelung und Nutzung vorhanden, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser bereits beeinträchtigt sind.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Teilgebiet Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän, innerhalb des Grundwasserkörpers Bederkesa Geest. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß NIBIS bei 300 bis 350 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 0 m bis 2,5 m. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als gering eingestuft.

Im Plangebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden.

Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Alttablagerungen liegen keine Hinweise vor

Durch die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes ist von einer bereits bestehenden Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag und Versiegelung auszugehen. Durch die Planung kann es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch geringere Versickerungsmöglichkeiten aufgrund zusätzlicher

Versiegelung des Bodens kommen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht auszugehen.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einer gemäßigten Klimazone. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 775 und 800 mm/a. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus Westen, während im Winter Südost-Winde vorherrschen.

Das Plangebiet wird dem klimatischen Wirkungsraum Siedlungsklima zugeordnet. Es besteht ein Beeinträchtigungsrisiko infolge von Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffemissionen und -immissionen.

Im Plangebiet besteht durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur. Vorwiegend dörfliche Einfamilienhäuser aber auch Gebäude zur Unterbringung von Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben prägen das Ortsbild. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben zu bewerten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird im LRP dem Biotoptyp Siedlungsfläche (Os) zugeordnet. Im Gebiet sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der Lage im Ortsgefüge grundsätzlich kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es gilt das Tötungsverbot sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf.

Auch wenn auf dem Vorhabengrundstück selbst sich keine geschützten Bäume befinden, könnten sich im Dachbereich der Gebäude Nistplätze von geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) befinden. Daher ist vor Abriss der Gebäude eine entsprechende Begehung eines Sachverständigen durchzuführen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung daher nicht berührt.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer urgeschichtlichen Siedlungsstelle (Nr. der Arch. Landesaufnahme: Spaden 15).

Um einen Eindruck zu bekommen, wie viel erhaltene Substanz nach dem Abriss des dort befindlichen, aufgegebenen Bauernhofes noch vorhanden ist, ist eine Überprüfung durch die Archäologische Denkmalpflege notwendig. Dies kann auf einfachem Wege durch die archäologische Begleitung der Erdarbeiten für die Erschließung und den Wendehammer erfolgen. Ausgehend von dieser Baubeobachtung kann im Anschluss beurteilt werden, ob baubegleitende Maßnahmen bei den einzelnen Hausbauplätzen durchgeführt werden müssen.

Erdarbeiten dürfen daher nur in Anwesenheit einer Fachkraft der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Der Arch. Denkmalpflege ist zudem ausreichend Zeit zur Dokumentation einzuräumen.

Termine sind mindestens zwei Wochen im Voraus und im Einvernehmen mit der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon: 04745 9439-0) festzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u.U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahmen kommen.

Bei einem Verstoß gegen die o.g. Auflage wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 35 NDSchG eingeleitet. Die Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250000 Euro geahndet werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen der Verordnung zur Änderung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP vom 01.02.2017, bekanntgemacht am 16.02.2017 (Nds. GVBL. Nr. 3/2017) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) des Landkreises Cuxhaven.

Die Gemeinde Schiffdorf hat die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsplätzen. Zu den Funktionen des Grundzentrums zählen Nahversorgungseinrichtungen für den kurz bis mittelfristigen Bedarf, sowie infrastrukturelle Einrichtungen (Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen). Als Straßen von regionaler Bedeutung stellt das RROP die K 63, die ca. 400 m nördlich des Plangebietes verläuft, dar.

Zum Plangebiet selbst trifft das RROP keine Aussagen. Die Ortschaft Spaden ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Dort ist die natürliche Eignung der umgebenen Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln. Die Bedeutung Spadens für die Naherholung ist auf das Erholungsgebiet Spadener See zurückzuführen.

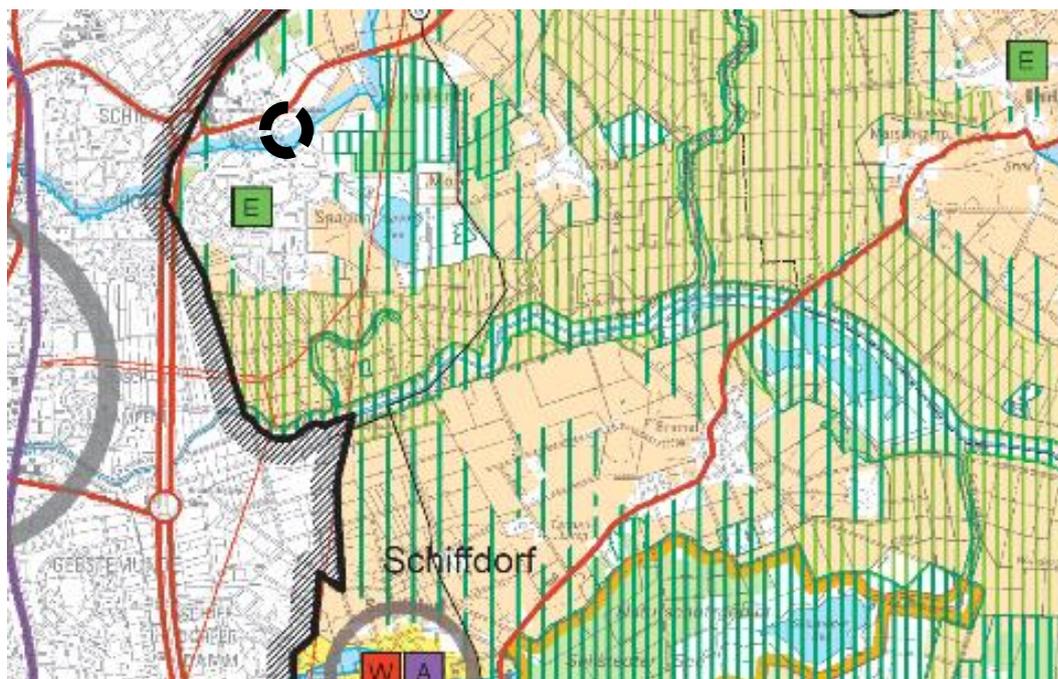


Abb.: Auszug aus dem RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven mit Markierung des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: LK Cuxhaven

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung wird sowohl im LROP 2017 als auch im RROP des Landkreis Cuxhaven festgehalten, dass die Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist, und Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen (siehe LROP Kap. 3.1.1 Nr. 02). Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

3.2. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffdorf stellte bislang für das Plangebiet gemischte Bauflächen im westlichen Bereich und Wohnbauflächen im östlichen Bereich dar. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung der bestehenden gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen vorgesehen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB kann für den Bebauungsplan folglich in Aussicht gestellt werden und der Bebauungsplan kann nach Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplans als aus diesem entwickelt angesehen werden.

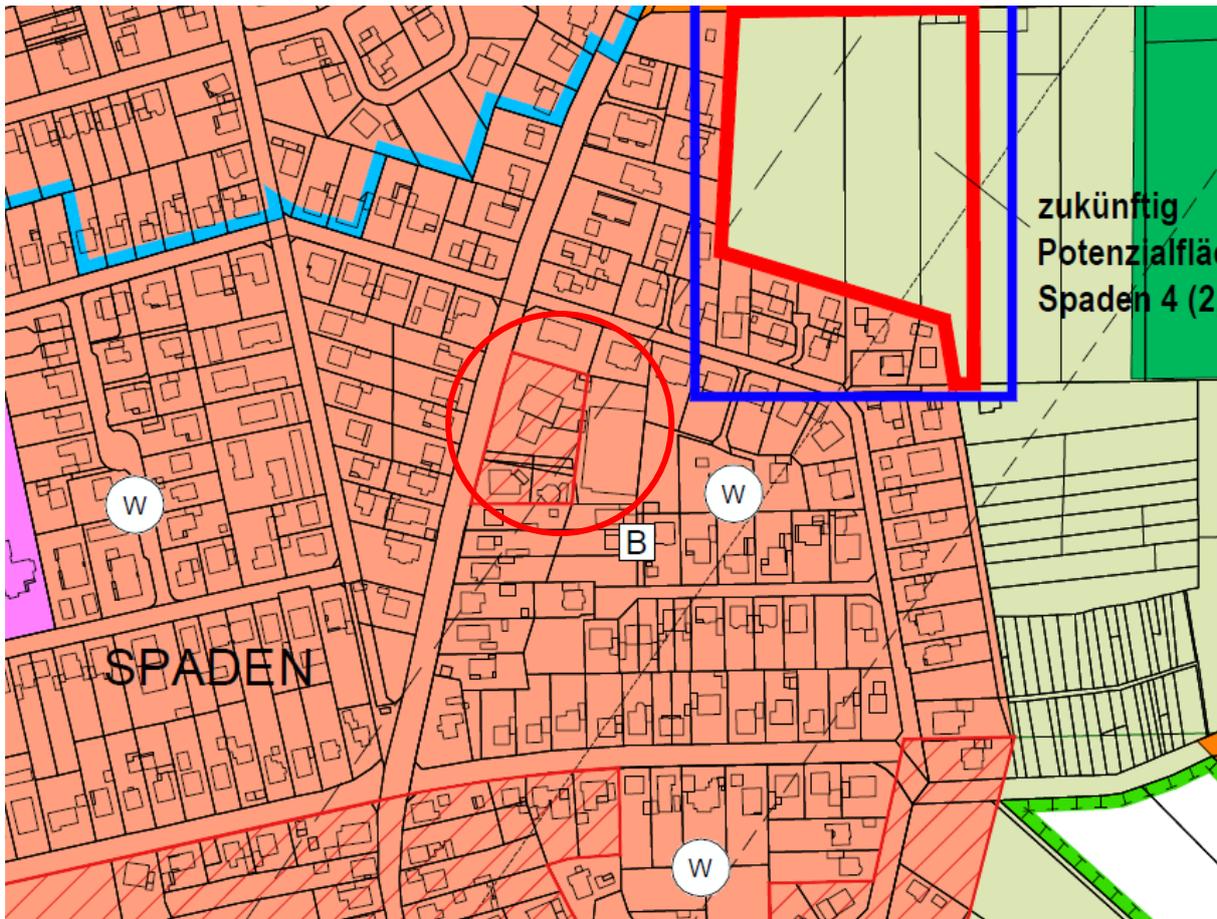


Abb.: Auszug aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des FNP Stand: erneute Beteiligung, ohne Maßstab, Kartengrundlage: LGLN, eigene Darstellung

3.3. Bestehendes Planrecht

Bestehendes Planrecht besteht durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Hinter der Mühle“, der seit dem 19.02.1987 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet mit einer maximalen eingeschossigen Bauweise fest. Die GRZ und GFZ werden mit maximal 0,3 festgesetzt. Eine Baugrenze verläuft in 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Angrenzend an das Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan hebt die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 für den Bereich des Geltungsbereichs entsprechend auf.

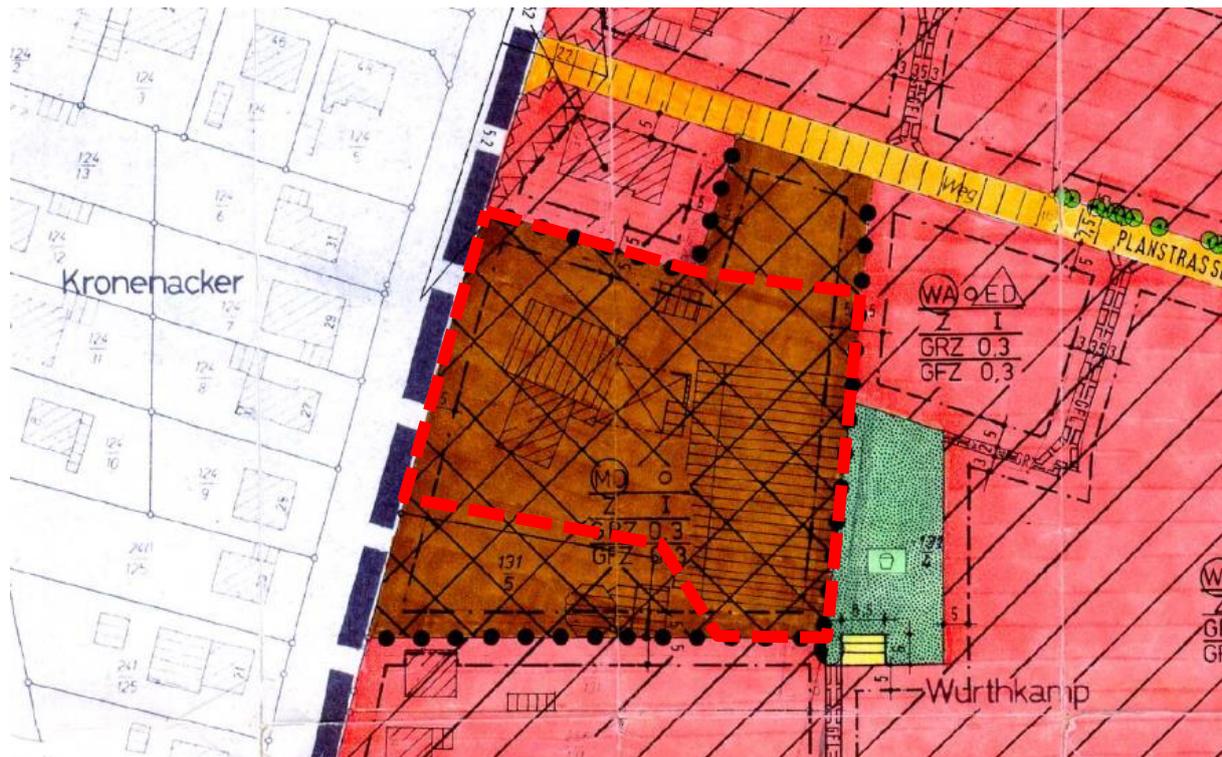


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigem BP Nr. 11 „Hinter der Mühle“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal LK Cuxhaven

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (GH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Hauptstraße soll auch eine flächensparende, verdichtete Bebauung möglich sein. Insgesamt sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt werden können. Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowohl der Bedarf an kleineren Wohnungen zu berücksichtigen als auch ein attraktives und differenziertes Angebot für junge Familien.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird vor diesem Hintergrund mit 0,35 in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 und 0,3 im Teilgebiet WA 3 festgesetzt. Dies ermöglicht im Bereich an der Wehdener Straße die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, im WA 3 wird durch die niedrigere GRZ (und die festgesetzte Bauweise) eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht.

Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der innerörtlichen Lage des Baugebietes angepasste, ländlich-ortstypische und in dafür vorgesehenen Bereichen im verträglichen Maße höhere Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die überwiegend wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Im WA 2 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,55 überschritten werden. Auf Grund der geringen Größe des Baugebietes und der unterzubringenden Nebenanlagen wie Abstellräume, Fahrradstellplätze und Müllsammelplätze ist die Überschreitung in diesem Bereich erforderlich und städtebaulich verträglich.

Die Zonierung des Plangebietes wird weiterhin über die Regelung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erreicht. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 und auf zwei Vollgeschosse (II), im WA 2 und WA 3 auf maximal ein Vollgeschoss (I) beschränkt. Damit wird eine der Lage an der Hauptstraße entsprechende

Geschossigkeit für den Bereich ermöglicht, in dem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen und gleichzeitig eine gewisse mögliche Abschirmung der von der Hauptstraße gesehen im rückwärtigen Bereich gelegenen Gebäude erreicht.

In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe (im WA 1 GH max. = 12,50 m; im WA 2 GH max. = 9,5 m; im WA 3 GH max. = 9,0 m) soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch das das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dabei einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe, die überdies zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen bzw. Einfamilien- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss, erforderlich ist und sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

4.3. Bauweise

Entsprechend der Bauweise in der Umgebung wird auch im Plangebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser (E) zulässig; in dem mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen und ein breites Spektrum an Wohnformen zu ermöglichen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, sich vorhabenbezogen eng an den geplanten Gebäuden orientieren. Im WA 1 und WA 2 halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Wehdener Straße, um einen ausreichenden Abstand zu den Bestandsgehölzen (Linden) im Bereich der Straße zu gewährleisten. Zusätzlich wird bestimmt, dass die Baugrenzen im WA 2 durch Balkone und ebenerdige Terrassen um bis zu 1 m überschreiten dürfen. Durch die Festsetzung wird der Abstand der Baugrenze zu den Bestandsgehölzen gesichert, eine gute Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche aber gleichzeitig ermöglicht.

Zum Schutz des Kronentraufbereichs der Linden an der Wehdener Straße wird zudem textlich festgesetzt, das zwischen straßenseitiger Baugrenze und dem Flurstück der Wehdener Straße (185/2) keine Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO zulässig sind.

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine verträgliche Anordnung der Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen.

4.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig. Dies entspricht der vorgesehenen Dimensionierung der Mehrfamilienhäuser als 2- bis 3-Spanner mit maximal 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Dadurch werden auf größeren Grundstücken auch Einliegerwohnungen (z.B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) ermöglicht. Dies ermöglicht

auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst geringgehalten wird. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu verhindern.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen soll eine Durchgrünung des Gebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Ein Mindestwert zu pflanzender Sträucher und Hecken soll unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu einer Aufwertung beitragen und sich gleichzeitig positiv auf das Erscheinungsbild auswirken. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sichern einen nachhaltigen Wert der vorgenommenen Pflanzungen.

Durch ein flächenbezogenes Gebot zur Bepflanzung von 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzhecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird sichergestellt, dass die geplanten Frei- und Grünflächen mit einer notwendigen und gleichzeitig für das Bauvorhaben verträglichen Anzahl an Pflanzen ausgestattet werden.

Von den erhaltenswerten Linden im Bereich der Wehdener Straße wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein ausreichender Abstand eingehalten. Zum Schutz des Kronentraufbereichs der Linden wird textlich festgesetzt, dass zwischen straßenseitiger Baugrenze und dem Flurstück (185/2) der Wehdener Straße keine Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO zulässig sind.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt das Stadtbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden einige Regelungen im Bebauungsplan zu Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Neubauten als erforderlich angesehen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach § 84 NBauO getroffen:

Dächer

Um die Dachneigung an die umliegenden Bebauungen anzupassen, wird geregelt, dass die Hauptdachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad herzustellen sind. Ziel ist, eine harmonische Dachlandschaft zu erhalten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO wie Flächen für die Abfallentsorgung / Abfallbehälter und für Fahrradabstellplätze, die auch überdacht und z.B. mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünt oder mit begrünten Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz hergestellt werden können. Auch Gauben, Erker und Anbauten sind können in abweichender Dachneigung ausgebildet werden.

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Ortsbild zu sichern. Dementsprechend sind nur Materialien in den RAL-Farben Quarzgrau, Verkehrsgrau B, Telegrau 2, Graualuminium, Perldunkelgrau zulässig.

Um zudem eine das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in der Dachfläche sollen zulässig sein. Mit dieser Regelung werden aufgeständerte Solaranlagen ausgeschlossen.

Außenwände / Fassaden

Für die Außenwände wird bestimmt, dass nur Verblendmauerwerk bzw. Riemchen in den RAL-Farbtönen Beige / Sandgelb bzw. Perlweiß bis Hellgrau, Putz in den Farben Cremeweiß bzw. Signal-weiß sowie Holz in Natur-Farbtönen zulässig sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Durch die Regelung sollen das Ortsbild erheblich beeinträchtigende Farben der Fassaden ausgeschlossen und ein gestalterisches Einfügen in die umgebenden Bebauungen erreicht werden. Dazu sollen auch hier Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig sein.

Einfriedungen

Zur Regelung der Grundstückseinfriedungen wird festgesetzt, dass entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Einfriedungen nur als lebende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe), 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 sind. Zu angrenzenden Baugrundstücken (Nachbargrenzen) sind nur lebende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn), mit einer maximalen Höhe von 2,00 m oder nicht-blickdichte Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, zulässig. Ausgenommen sind zusammenhängende Bepflanzungen nach der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6, wenn der Nachbar der Bepflanzung zugestimmt hat.

Mit der Festsetzung soll eine ausreichende Privatsphäre auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden, eine so massive Abschottung durch hohe Mauern oder geschlossene Zaunelemente verhindert werden.

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Auf Grund des Straßenquerschnittes der Erschließungsstraße und dem allgemeinen Ziel möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird vorgeschrieben, dass in allen Teilgebieten je Wohnung 2,0 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Die für das WA 1 und WA 2 erforderlichen Stellplätze können auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „überdachte Stellplatzanlage“ nachgewiesen werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Um die Biodiversität im Plangebiet möglichst hochwertig zu gestalten wird geregelt, dass die Flächen zwischen der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche und der Baugrenze, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Unzulässig sind großflächige Kunststoffflächen, Kies-, Stein- oder Schotter-schüttungen.

4.8. Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche als Stichweg mit einer Breite von ca. 4,80 m festgesetzt, die direkt an die Wehdener Straße anschließt. Am Ende des Stichwegs wird eine Wendeanlage mit einem entsprechenden Radius festgesetzt, der es auch

erlaubt, dass dreiachsige Müllfahrzeuge den Weg befahren und wenden können. Am östlichen Ende der Wendeanlage wird ein 1,8 m breiter Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, der die Anbindung zum östlich angrenzenden Spielplatz sichert. Das Begehen des Fußweges durch die Öffentlichkeit muss gewährleistet sein.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „überdachte Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt. Die zu errichtenden Stellplätze innerhalb dieser Fläche werden den Wohngebäuden in beiden Teilgebieten zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird dem Bedarf entsprechend durch den zuständigen Wasserverband Wesermünde sichergestellt. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung soll durch Überflurhydranten gesichert werden. Deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr bestimmt. Im Rahmen der TöB-Beteiligung erging der Hinweis des Ortsbrandmeisters Spaden, dass ein Unterflurhydrant im Bereich des Wendehammers installiert werden sollte.

Feuerlöschwasser aus Hydranten des Versorgungsnetzes wird den Mitgliedern des Verbandes zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 NBrandSchG, nur in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen versorgungstechnisch (mengen- und druckmäßig) zulassen.

Sofern sich die Leitungstrassen (Erschließungsstraßen) nicht in Eigentum der Gemeinde befinden, hat der Erschließungsträger dem Verband nachzuweisen, dass die Gemeinde diese übernehmen und widmen werde (Übernahmeerklärung). Andernfalls muss für die Versorgung der Fläche eine einzelvertragliche Regelung getroffen werden.

Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Hier ist angedacht ein z.B eine befahrbare Rigole nach DWA-A 138 mit Eco-Bloc Inspect 230 o.ä. zu erstellen. Dies muss jedoch noch durch ein entsprechenden Versickerungsnachweis durch einen Bodengutachter geprüft werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind alternativen Lösungen für den

Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück zu finden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung des Neubauvorhabens mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung / Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Mehrfamilienhäuser sollen in dem KfW 40 oder 40 plus Standard gebaut werden. Dies soll mit dem Einbau einer Luft- Wasser- Wärmepumpe und einer Photovoltaik-Anlage, sowie einer Lüftungsanlage realisiert werden.

Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser soll mindestens ein KfW 55 Standard erreicht werden, was ebenfalls mit einer Luft- Wasser- Wärmepumpe erreicht wird.

Es ist davon auszugehen, dass kein Gasanschluss für die Häuser benötigt wird.

Telekommunikation

Für den Anschluss des Plangebietes muss das örtliche Leitungsnetz des Versorgungsträgers ggf. erweitert werden. Dies wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) muss der Ausbau des Breitbandnetzes bis zum Anschlusspunkt des jeweiligen Gebäudes sichergestellt werden bzw. die passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, vom Vorhabenträger bis zum Anschlusspunkt mitverlegt werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Cuxhaven bzw. dessen Auftragnehmer sowie durch das Duale System Deutschland

Die Befahrung der Straße durch ein Müllfahrzeug ist sichergestellt. Die Abfallbehälter werden an die Private Verkehrsfläche am Entsorgungstag zur Entleerung gestellt. Für die Mehrfamilienhäuser ist jeweils eine Müllsammelstelle geplant.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers, der eine Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

6.2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und ihre Umsetzung werden durch den Vorhabenträger getragen, sodass für die Gemeinde Schiffdorf keine unmittelbaren Kosten anfallen.

7. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Festsetzung / Nutzung	Fläche (in m²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.540
Private Verkehrsfläche	713
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „überdachte Gemeinschaftsstellplätze“	343
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	53
Gesamt	4.649

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Schiffdorf.

anerkannt: Schiffdorf, den 22.09.2021

gez. Wirth

(L.S.)