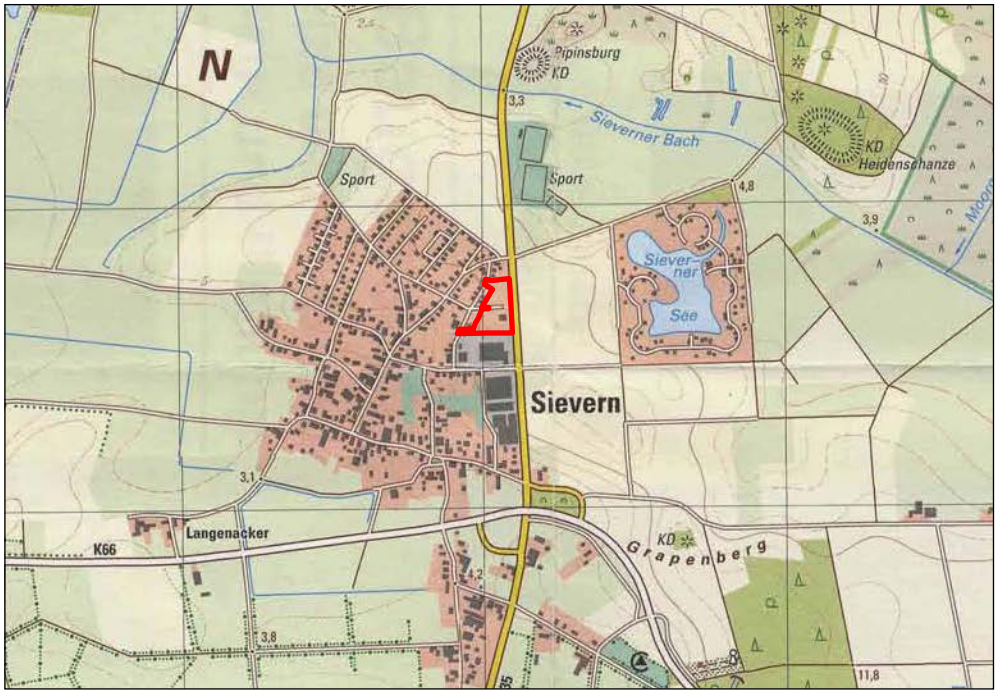
Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 1

„Wiedacker-Osterviertel"
Ortschaft Sievern
6. Änderung



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Begründung

Entwurf

Stand 15.11.2018

Inhaltsverzeichnis Seite

Begründung

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele 3

2 Bisherige Änderungen des B-Planes Nr. 1 4

3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam 5

4 Bestand und Rahmenbedingungen 6

4.1 Räumliche Lage und Umgebung 6

4.2 Bestand und Zustand des Änderungsbereiches 6

5 Inhalte der 6. Änderung des B-Planes 7

6 Entfallene Planinhalte 10

7 Schallimmissionen 11

8 Auswirkungen der Planänderung 12

9 Sonstiges 13

9.1 Versorgung / Entsorgung 13

9.2 Umsetzung der Planung und Kosten 14

9.3 Rechtsgrundlagen 14

9.4 Hinweis zum Artenschutz 15

Anlagen als Teil der Begründung

1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Eigenständige Anlagen

2 Schalltechnische Untersuchung

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmöller

Städteplaner Architekt Hamburg

www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Mit der vorliegenden 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Wiedacker-Osterviertel", Ortschaft Sievern, sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern in gemischter Nutzung mit gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Damit soll vor allem dem anhaltenden Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland im Bereich der Ortschaft Sievern und der Stadt Geestland entsprochen werden.

(2) Ausgelöst wurde dieses Bauleitplanverfahren durch zwei im Plangebiet ansässige Betriebe, die zugleich auch Eigentümer oder Miteigentümer sämtlicher Grundstücke im Änderungsbereich sind. Dabei wird von den Betriebsinhabern in Erwägung gezogen, selbst in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihren Betrieben zu wohnen. Es wurden konkrete Bauabsichten vorgebracht, und zwar für eine zweigeschossige Wohnbebauung im Nordosten des Änderungsbereiches, parallel zur Landesstraße L 135 „Sieverner Straße", und für eine eingeschossige Wohnbebauung im Südwesten, südlich des Fichtenweges.

(3) Mit der geplanten Umwandlung der bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen in ein Mischgebiet (MI) bietet sich neben der Schaffung dringend benötigter Wohnungen zugleich die Chance, das erheblich eingeschränkte Orts-/Landschaftsbild westlich an der Landesstraße L 135 „Sieverner Straße" städtebaulich zu gestalten und angemessen zu verdichten. Dabei sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb wie außerhalb des Änderungsbereiches durch die geplante Nutzungsänderung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Insbesondere die südlich des Plangebietes ansässige „BÄKO Bremerhaven eG" soll weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklungsfähigkeit durch die geplante Änderung des B-Planes Nr. 1 eingeschränkt werden.

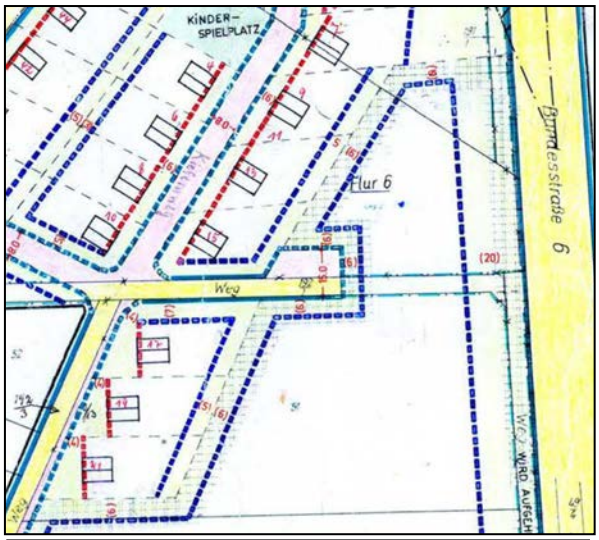
(4) Obwohl von der stark befahrenen Landesstraße L 135 erheblicher Verkehrslärm ausgeht, können auch auf den direkt angrenzenden Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dazu sind sowohl wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und/oder Wänden im Freien gegenüber der Lärmquelle als auch an den Außenbauteilen der Gebäude erforderlich und werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

(5) Mit der geplanten Entwicklung entspricht die Stadt Geestland den städtebaulichen Geboten einer Verdichtung von Siedlungsbereichen unter Aktivierung von unbebauten Teilflächen und damit einem behutsamen Umgang mit dem verfügbaren Boden.

2 Bisherige Änderungen des B-Planes Nr. 1

(1) Im ursprünglichen B-Plan aus dem Jahr 1965 war der größte Teil des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nur ein kleiner Teil im Norden war als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das GE-Gebiet galten zudem folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5;
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0;
- Zahl der Vollgeschosse max. 4.



B-Plan Nr. 1 von 1965 (Ausschnitt) LGLN

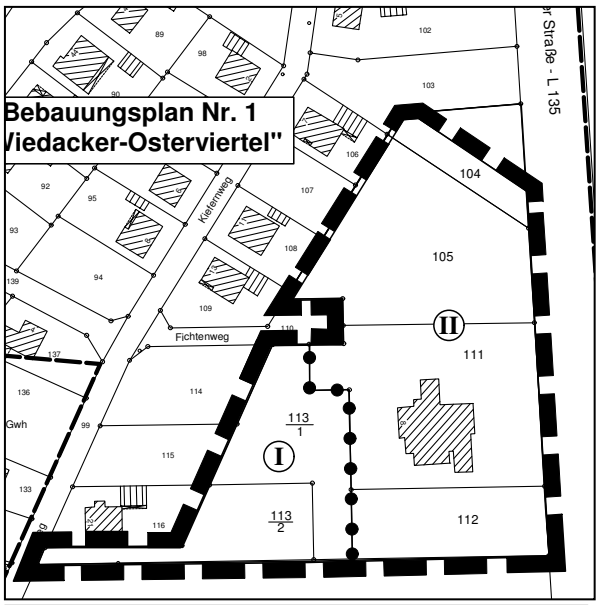
(2) Mit der 1. Änderung des B-Planes im Jahr 1968 wurden lediglich geringfügige Korrekturen vorgenommen, die den Bereich der 6. Änderung nicht betreffen.

B-Plan Nr. 1 - 1. Änderung LGLN

(3) Mit der 4. Änderung des B-Planes im Jahr 1977 wurde ein im Bereich des benachbarten B-Planes festgesetzter Spielplatz in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 verlegt und um eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie von zwei Gehwegen ergänzt.

B-Plan Nr. 1 - 4. Änderung LGLN

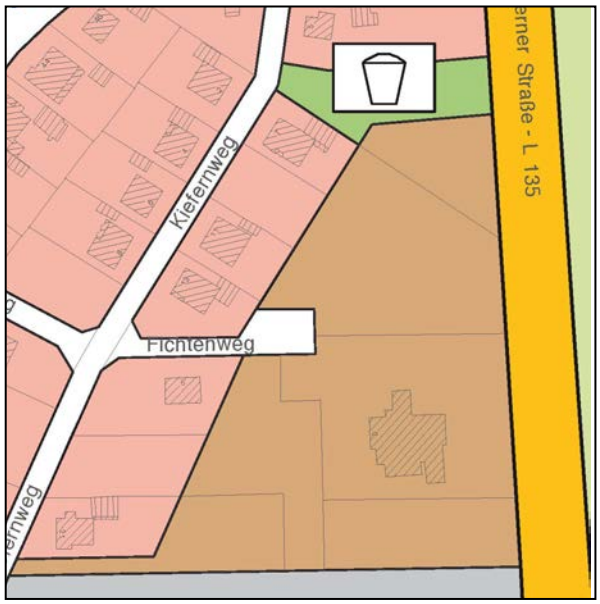
(4) Mit der 5. Änderung des B-Planes im Jahr 2006 wurde die Festsetzung über die Höchstzahl der Vollgeschosse von bisher viergeschossig auf zweigeschossig im Osten und eingeschossig im Westen verringert.



B-Plan Nr. 1 - 5. Änderung

3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan Langen für den Bereich Sievern aus dem Jahr 2014 (Neuaufstellung) ist der Bereich der 6. Änderung bereits überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Nur ein kleiner Teil im Norden ist als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz" dargestellt. Hinsichtlich der notwendigen Überplanung dieser Grünfläche wird der Teilflächennutzungsplan Langen mit der 6. Änderung des B-Planes gem. § 13 a (2) 2 BauGB berichtigt (s. Anlage 1).



Teilflächennutzungsplan Langen 2014

4 Bestand und Rahmenbedingungen

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Der Änderungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Sievern und grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 135 „Sieverner Straße". Im Westen und im Norden grenzt der Änderungsbereich an Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an das Betriebsgelände der BÄKO Bremerhaven eG, ein zentraler Dienstleister und Vollsortimenter für die Gastronomie, Hotellerie und die lebensmittelverarbeitende Industrie.

(2) Bei der Landesstraße L 135 „Sieverner Straße" handelt es sich um eine stark befahrene überörtliche Hauptverkehrsstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h und einem entsprechenden Emissionsprofil.

4.2 Bestand und Zustand des Änderungsbereiches

(1) Als Gewerbegebiet konnte der Änderungsbereich bisher nicht die ursprünglich erwartete Entwicklung zu einer vollständigen Flächenauslastung durch Betriebsansiedlungen nehmen. So befinden sich derzeit lediglich die beiden Betriebe „Junghans" (Bau-Trocknung & - Heizung) und das Hotel - Café - Restaurant „Zur Mühle" im Änderungsbereich, die zugleich auch Grundeigentümer der von der Planung betroffenen Flurstücke sind, einschließlich der als Spielplatz genutzten Fläche im Norden.

(2) Die Erschließung der beiden Betriebe erfolgt derzeit nur von Westen über den öffentlichen Fichtenweg („Zur Mühle") und über eine private Zufahrt direkt vom Kiefernweg („Junghans"). Im Anschluss an den Fichtenweg befindet sich der Parkplatz des Restaurants. Eine Erschließung von der Landesstraße besteht nicht und ist auch für die Zukunft auszuschließen. Außerdem grenzt der Änderungsbereich noch im Nordwesten direkt an den Kiefernweg, wobei dieser Anbindung für die Erschließung bisher nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, da der nördliche Teil des Änderungsbereich bisher unbebaut geblieben ist und sich dort lediglich eine ebenfalls zum Restaurant gehörende private Freifläche mit Spielgeräten befindet. Obwohl es sich um keinen öffentlichen Spielplatz handelt, wurde die Nutzung durch Kinder aus der Nachbarschaft vom Eigentümer bisher geduldet.

(3) Der Änderungsbereich ist durch große unbebaute Flächen gekennzeichnet, im Norden als Grünfläche mit Spielgeräten und einer lichten unstrukturierten Bepflanzung mit einzelnen jüngeren Bäumen und im Übrigen als ungestaltete Wiesen ohne nennenswerte Gehölzstrukturen. Insgesamt weist der Änderungsbereich erhebliche städtebauliche Mängel auf.

5 Inhalte der 6. Änderung des B-Planes

I. Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1, 2 und 2a BauGB -

(1) Unter der Zielsetzung einer gemischten Nutzung mit Wohnen und Gewerbe wird der größte Teil des Änderungsbereiches als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Süden wird gegenüber dem benachbarten Betriebsstandort der BÄKO Bremerhaven eG ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die Einschränkung darin besteht, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog zu § 6 BauNVO). Mit dieser Festsetzung einer GEe-Fläche wird eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen und damit ein näheres Heranrücken der besonders zu schützenden Nutzungsart „Wohnen" an das Betriebsgelände der BÄKO vermieden.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und19 BauNVO) orientiert sich für den gesamten Änderungsbereich, einschließlich der GEe-Flächen, am geltenden Höchstmaß für Mischgebiete (MI) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,6. Damit wird die bisher geltende GRZ 0,5 geringfügig erhöht und entspricht der allgemeinen städtebaulichen Prämisse zur Verdichtung innerer Siedlungsbereiche. Die zulässige Geschossflächenzahl GfZ ergibt sich als Höchstmaß aus der Grundfläche und der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und muss daher nicht explizit im B-Plan festgesetzt werden.

(3) Die Festsetzung der Anzahl von zulässigen Vollgeschossen mit II-geschossig im Osten und I-geschossig im Südwesten wurde unverändert aus der 5. Änderung des B-Planes übernommen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die I-geschossige Bauweise auf 10 m und für die II-geschossige Bauweise auf 12 m begrenzt. Die Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlichen Bauhöhen erfolgt zeichnerisch durch eine sogenannte „Perlschnur" (Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen).

(4) Die Bauweise (§§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO) wird unter Berücksichtigung der vorhandenen wie auch der benachbarten Bebauungsstruktur als „offene Bauweise" (o) festgesetzt.

(5) Das durch Baugrenzen definierte Baufeld orientiert sich im Wesentlichen an den bisher geltenden Baugrenzen mit 6 m Grenzabstand im Westen und 20 m Abstand zur Landesstraße. Im Süden und im Norden wird der Grenzabstand auf 3 m festgesetzt und entspricht damit den Bestimmung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über Grenzabstände.

- **Lärmschutz** - § 9 (1) 24 BauGB -

(6) Aufgrund mehrerer vorhandener Schallquellen sind angemessene Maßnahmen zum Schutz der zukünftig zulässigen Wohnnutzung erforderlich. Den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) folgend werden deshalb Lärmpegelbereiche (LPB) zur Regelung der Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt. Außerdem ist entlang der Landesstraße und am Parkplatz des Restaurants „Zur Mühle" die Herstellung aktiver Lärmschutzeinrichtungen als Wälle und/oder Wände festgesetzt.

II. Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplanes gelten nachfolgende textliche Festsetzungen:

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) - (§ 8 BauNVO) -

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ausschließlich Nutzungsarten zulässig, die gem. § 6 BauNVO zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Bauhöhe - (§§ 16 u. 18 BauNVO) -

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung jeweils als Höchstmaß eingetragen. Als Bezugsebene für die festgesetzten Höhen gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

3. Lärmschutz - (§ 9 (1) 24 BauGB) -

(1) Für den Geltungsbereich dieses B-Planes sind "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" mit der Zweckbestimmung Lärmpegelbereich **LPB III**, **LPB IV** und **LPB V** gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1., Tab. 8) festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche müssen die seitlichen und die straßenseitigen Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in Neu- und Anbauten folgenden Anforderungen gem. DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	für Wohnräume	für Büroräume
LBP III (erf. R'w, res)	35 dB	30 dB
LBP IV (erf. R'w, res)	40 dB	35 dB
LBP V (erf. R'w, res)	45 dB	40 dB

(2) In Aufenthaltsräumen sind Außenflächen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Deren Schalldämmungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w, res zu berücksichtigen.

(3) Schallschutzwände und/oder -wälle; soweit in der Planzeichnung festgesetzt:

1. Am Restaurant-Parkplatz und an der Landesstraße sind Schallschutzanlagen in Form von Wänden, Wällen oder als Kombination aus beiden zu errichten.
2. Wände sind mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 15 kg/m² auszuführen.
3. Die Lage und Höhe der Schutzanlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Schutzwände/-wälle sind zu begrünen.
4. Abweichungen von den Festsetzungen für die Schallschutzwände/-wälle sind auf Grundlage schalltechnischer Nachweise zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - (§ 84 NBauO) -

1. Bauvorschriften

(1) Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens für Hauptgebäude beträgt maximal + 0,6 m (TF 1, Satz 1).

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird (TF 1, Satz 2).

2. Lage der Versorgungsleitungen - (§ 9 (1) 13 BauGB) -

Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig. Aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden (TF 2).

3. Ordnungswidrigkeiten - (§ 80 (3) NBauO) -

Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745-94390) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

6. Entfallene Planinhalte

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 war im Norden des ursprünglichen Gewerbegebietes eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz" sowie zwei öffentliche Gehwegen und eine Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher festgesetzt worden. Die Entwicklung als öffentliche Grünfläche ist jedoch nie realisiert worden und auch zukünftig nicht erforderlich. Zudem handelt es sich bei der Fläche um Privateigentum des Restaurants „Zur Mühle". Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im B-Plan ebenso wie die entsprechende Darstellung im Teilflächennutzungsplan kann somit ersatzlos gestrichen werden. Mit den bestehenden öffentlichen Spielplätzen am Sieverner See, am Akazienweg, am Westeracker sowie mit dem Spielplatz des Kindergartens an der Burgstraße sind in der Ortschaft Sievern ausreichende Spielmöglichkeiten gegeben.

7 Schallimmissionen

(1) Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Landesstraße L 135 „Sieverner Straße" und mehrerer gewerblicher Lärmquellen wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst, die von dem damit beauftragten Ingenieurbüro „T&H Ingenieure GmbH" am 16.08.2018 unter dem Titel „Schalltechnische Untersuchung für die 6. Änderung de Bebauungsplanes Nr. 1 in der Ortschaft Sievern" vorgelegt wurde (Anlage 2).

(2) Hinsichtlich des Gewerbelärms haben die Berechnungen der beauftragten Gutachter ergeben, dass die Beurteilungspegel für Gewerbelärm im südwestlichen Änderungsbereich nachts den Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB überschreiten können. Aus diesem Grund wurde hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. In den übrigen Bereichen wurde unter Berücksichtigung der angesetzten Betriebsvorgänge und der festgesetzten Schallminderungsmaßnahmen zum Restaurantbetrieb keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums festgestellt.

(2) Hinsichtlich des Verkehrslärms haben die Berechnungen ergeben, dass es durch den Straßenverkehr im Randbereich zur L 135 teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommen kann.

(3) An der östlichen Grenze des ungeschützten Änderungsbereiches wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Tagsüber wird er in einer Höhe von 2 m ab einem Abstand von ca. 32 m zur östlichen Grenze des Änderungsbereiches eingehalten. Hausnahe Freibereiche sollten möglichst dahinter bzw. in einem Bereich mit Beurteilungspegeln < 55 dB(A) angeordnet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass westlich der Gebäude ausgerichtete hausnahe Freibereiche durch den Baukörper zusätzlich geschützt werden. Im Bereich der geplanten Lärmschutzeinrichtung entlang der Landstraße ergeben sich westlich der Lärmschutzeinrichtung Beurteilungspegel bis 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV werden damit in diesem Bereich eingehalten bzw. unterschritten. Damit ist dieser Bereich auch als nutzbarer hausnaher Freibereich geeignet.

(4) Die Berechnungen zeigen weiter, dass es im direkt an die L 135 grenzenden Teil des Plangebietes durch den Verkehr auch nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommen kann.

(5) Aufgrund der Überschreitungen wurden Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet, Vorgaben für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen sowie ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan sind in Abschnitt 11 des Berichtes dargestellt. Die Empfehlungen wurden bei der Entwicklung der Planänderung berücksichtigt.

8. Auswirkungen der Planänderung

(1) Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 werden bisher brachliegende Flächen baulich für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Die Festsetzung als Mischgebiet erlaubt künftig auch einen Anteil Wohnnutzung neben der bestehenden gewerblichen Nutzung. Damit wird die Voraussetzung für den Bau dringend benötigter Wohnungen in der Ortschaft Sievern geschaffen. Mit der baulichen Entwicklung ergibt sich zugleich die Chance zu einer Verbesserung des erheblich beeinträchtigten Landschafts-/Ortsbildes.

(2) Die zukünftigen Neubauten und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) sind zwar in Zusammenhang mit der neuen Wohnnutzung erforderlich, sie werden sich mit ihrer abschirmenden Wirkung aber auch günstig für die vorhandene Wohnnutzung im Westen am Kiefernweg auswirken. Mit dem geplanten Wohnungsbau wird auch Ziel- und Quellverkehr entstehen, der über den Kiefernweg geleitet werden muss. Erhebliche Nachteile für die unmittelbare Nachbarschaft sind damit aber nicht zu erwarten, da von einer gemischten Nutzung gegenüber der zur Zeit zulässigen reinen gewerblichen Nutzung kein signifikant höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

(3) Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Süden gegenüber der Betriebsfläche der BÄKO Bremerhaven eG wird eine allgemeine Wohnnutzung dort ausgeschlossen. Damit wird vermieden, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der BÄKO durch die vorliegende Planänderung weiter eingeschränkt werden könnten, als das bisher durch die bestehende Wohnnutzung im Westen am Kiefernweg gegeben ist.

(4) Mit der Aufhebung der öffentlichen Grünfläche im Norden werden Eingriffe in die dort vorhandenen Gehölzbestände begünstigt. Da es sich aber überwiegend um jüngere Einzelgehölze handelt, wird der Verlust durch Neuanpflanzungen im Rahmen der zukünftigen gärtnerischen Entwicklung voraussichtlich angemessen ausgeglichen.

(5) Das zulässige Maß der Bodenversiegelung wird geringfügig erhöht, was jedoch der allgemeinen städtebaulichen Prämisse zur baulichen Verdichtung von Innenbereichen geschuldet ist und damit zugleich zur Vermeidung einer baulichen Entwicklung und Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Bereichen dient.

9 Sonstiges

9.1 Versorgung / Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die technische Erschließung ist für das Plangebiet bereits gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband WEM-Nord. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist voraussichtlich gewährleistet. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Löschwasser**

(1) Die notwendige Löschwasserversorgung soll mit 800 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Erfahrungsgemäß ist der genannte Löschwasserbedarf durch eine Wasserleitung DN 100 vollständig zu decken. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wäre damit gewährleistet. Weitere Angaben und der Bedarf zusätzlich erforderlicher Hydranten werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Geestland angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband WEM-Nord. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in geeigneten Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) gesammelt und auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Sickeranlagen sind gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 zu bemessen und zu gestalten.
Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (LBEG 2017), der Bodenübersichtskarte BUEK 500 liegen im Plangebiet *Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Senkenbereichen Gley-Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden; in Tälern Gleye aus periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden vor,* die grundsätzlich eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung des Oberflächenwassers aufweisen.
Für einzelne Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind ggf. erforderliche Boden- und Baugrundgutachten sowie der Nachweis zur Bemessung der Versickerungsanlagen auf der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Ebene zu erbringen.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in der Stadt Geestland und für das Plangebiet erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist im Bereich des Kiefernweges und des Fichtenweges bereits gegeben. Ergänzende Informationen über den Leitungsbestand werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

9.2 Umsetzung der Planung und Kosten

- **Kosten**

Die Aufstellung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Wiedacker-Osterviertel" beruht auf der privaten Initiative von betroffenen Grundeigentümern. Die Grundeigentümer tragen auch sämtliche Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der reinen kommunalen Verwaltungskosten. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Umsetzung von hochbaulichen Planungen sind in Anschluss an dieses Verfahren umgehend möglich.

- **Bodenordnung**

Sämtliche Grundflächen befinden sich in Privateigentum. Eine zweckdienliche Parzellierung ist bereits gegeben

9.3 Rechtsgrundlagen

(1) Aufgrund der innerörtlichen Lage des ca. 13.700 m² großen Änderungsbereiches erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung".

(2) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Planänderung entspricht im Wesentlichen den Grundzügen des Teilflächennutzungsplanes Langen für die Ortschaft Sievern. Die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche wird im Zuge der Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes aufgehoben.

(3) Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

9.4 Hinweis zum Artenschutz

In Zusammenhang mit der unvermeidlichen Beseitigung von Gehölzen hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung auf die Beachtung von artenschutzrechtlichen Maßgaben nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbote) hingewiesen. Auch wenn die Potenzialerfassung aktuell kein Brutgeschehen festgestellt hat, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 BNatSchG vorliegen können. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten Bodenarbeiten deshalb möglichst nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis 31. September) durchgeführt werden. Zu anderen Zeiten wäre vor Beginn der Bauarbeiten ggf. eine vorherige Kontrolle des betroffenen Baugrundstücks durch fachkundige Personen durchzuführen.

Beschluss über die Begründung

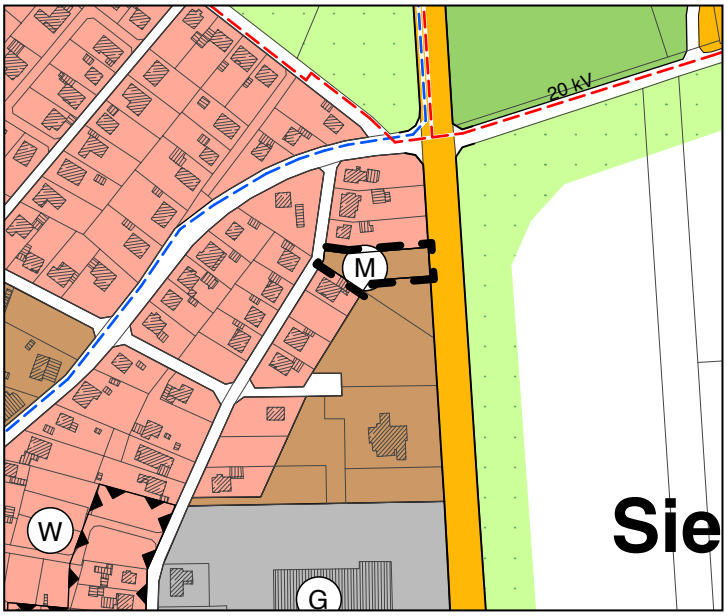
Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Geestland, den ....
(Der Bürgermeister)

Stadt Geestland

Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich der ehemaligen Stadt Langen auf Grundlage der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Wiedacker-Osterviertel" Ortschaft Sievern

Planzeichnung **M 1 : 5.000**



Kartengrundlage Liegenschaftskarte © **2011** LGLN

Planzeichenlegende

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung - (§ 5 (2) 1 BauGB)

M — gemischte Bauflächen § 1 (1) 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wiedacker-Osterviertel", Ortschaft Sievern, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Geestland, den .....

.....
(Der Bürgermeister)