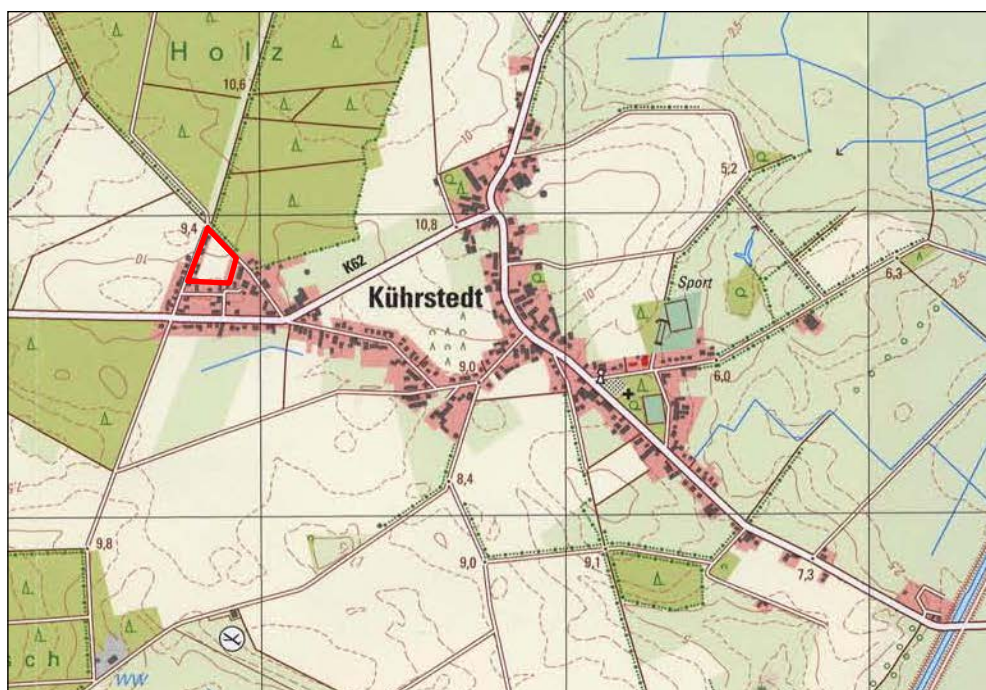


Stadt Geestland
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 212
„Zum Holz”,
Ortschaft Kührstedt



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Begründung

Abschrift

Stand 05.12.2017

Inhaltsverzeichnis Seite

Begründung

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
3	Bestand und Rahmenbedingungen	7
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	7
3.2	Zustand des Änderungsbereiches	7
3.3	Versickerungsfähigkeit des Bodens	7
4	Planung	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Festsetzungen des B-Planes	9
5	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Natur und Landschaft	13
5.2	Avifaunistische Belange	13
5.3	Belange der Landwirtschaft	14
6	Sonstiges	15
6.1	Ver- und Entsorgung	15
6.2	Städtebauliche Werte	16
6.3	Umsetzung der Planung und Kosten	16
6.4	Rechtsgrundlagen	17

Anlagen

- 1 Entwicklungskonzept
- 2 Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa

Eigenständige Anlage

- 3 Boden- und Verrieselungsgutachten

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekt Hamburg
 www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser hat in Kührstedt, wie auch in anderen Ortschaften im Gebiet der Stadt Geestland, in den letzten Jahren wieder zugenommen und hält weiterhin an. Der anhaltenden Nachfrage steht jedoch kein angemessenes Baulandangebot in der Ortschaft Kührstedt gegenüber. Dieser Mangel kann dazu führen, dass ortsansässige junge Familien kein geeignetes und attraktives Baugrundstück in Kührstedt finden und unter Umständen ein besseres Grundstück in einer der benachbarten Ortschaften vorziehen. Aber auch ortsansässige Senioren suchen häufig ein kleineres Grundstück in ruhiger Wohnlage für den Bau eines kleineren eingeschossigen und altersgerechten neuen Wohnhauses. Deshalb soll der drohenden Abwanderung aufgrund des Mangels an geeigneten Bauplätzen in Kührstedt durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke begegnet werden.

(2) Der für die Entwicklung als Wohngebiet ausgewählte Standort an der Straße Zum Holz weist besonders günstige Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung auf. Die direkte und ruhige Lage am Wald „Kührstedter Holz“, ein standortnahes Naherholungsgebiet, und das bereits vorhandene Wohngebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft tragen erheblich zu einer hohen Wohnqualität bei. Zugleich ergibt sich aus der geplanten Entwicklung auch ein positiver Effekt für das vorhandene Wohngebiet, da mit der Einstellung der ackerbaulichen Nutzung auch deren Wohnqualität verbessert wird. Der landwirtschaftliche Betrieb auf der ehemaligen Hofstelle Zum Holz Nr. 7 war bereits vor über zwei Jahrzehnten eingestellt worden. Insgesamt handelt es sich hier um einen besonders ruhigen und attraktiven Standort mit einem entsprechenden Wohnumfeld.

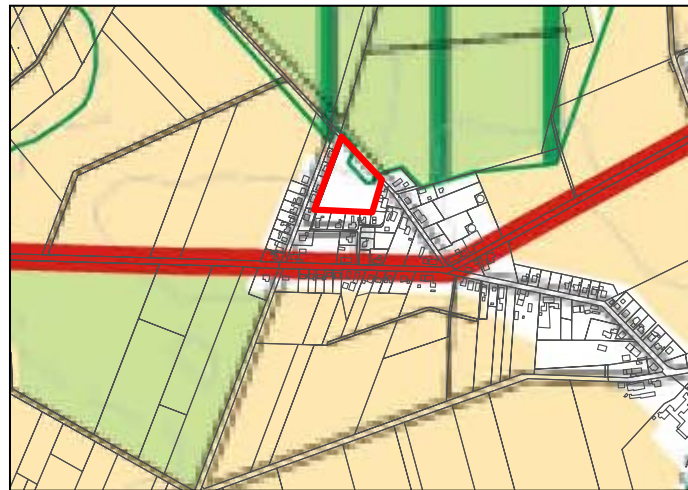
(3) Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient. Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind zwar nicht geplant, sollen aufgrund der Lage im ländlichen Raum aber auch nicht unterbunden werden. Das Erscheinungsbild der Bebauung mit Einfamilienhäusern und möglicherweise auch einigen Doppelhäuser soll grundsätzlich typisch ländlichen Leitbildern entsprechen, dabei aber auch neuzeitliche Gebäudetypen erlauben, wie z.B. altersgerechte eingeschossige Bungalows. Die Größe der einzelnen Grundstücke soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und für eine breite Bewohnerschaft auch finanzierbar sein. Für eine optimale Besonnung und räumliche Organisation sollen sich die Grundstücke möglichst nach Süden und/oder Westen orientieren.

(4) Aufgrund der Nähe zum Waldrand könnten die Wohnqualität durch forstwirtschaftliche Aktivitäten und ständige Verunreinigung der Gärten durch herabfallende Äste und Blätter beeinträchtigt werden. Zugleich kann sich das Kleinklima des Waldes mit seiner höheren Luftfeuchtigkeit ungünstig auswirken. Aus diesen Gründen soll mit der Anlage eines breiten Grünstreifens ein angemessener Abstand der Wohnnutzung zum Waldrand gewährleistet werden. Dieser Grünstreifen könnte auch zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und die Einrichtung einer Ausweichstelle für land-/forstwirtschaftliche Fahrzeuge erlauben.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2012. Raumordnerisch ist die Ortschaft Kührstedt als Standort ohne spezielle Entwicklungsaufgaben dargestellt.



RROP 2017
(Ausschnitt)

(2) Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt das Plangebiet innerhalb des bebaubaren Siedlungsbereiches. In der näheren Umgebung sind Vorbehaltsgebiete für die Landschaft und für Wald dargestellt. Nördlich des Plangebietes besteht eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“. Außerdem liegt der Bereich innerhalb eines „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“. Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

(3) Gemäß RROP, Kapitel 3.2.1.2 „Forstwirtschaft“, Absatz 05 sollen Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung soll ein Abstand von 100 m zum Waldrand eingehalten werden. Dies soll u.a. der Vermehrung von Wald dienen. In diesem Fall würde die Einhaltung dieser Ziele jedoch zu einer unwirtschaftlichen städtebaulichen Lösung und einer sehr großen Restfläche im bebauten Siedlungsbereich führen. Eine Vermehrung von Wald in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Siedlungen oder deren Verdrängung ist seitens der Raumordnung allerdings nicht beabsichtigt. Ein zwingender sachlicher Grund für die Einhaltung der o.g. Zielsetzungen liegt ebenfalls nicht vor, da sich die Siedlungsentwicklung an diesem Standort bereits in Einklang mit dem Wald vollzogen hat, bevor die aktuellen Ziele des RROP formuliert worden sind. Die Waldfunktionen sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Siedlung und zur Straße Zum Holz von vornherein erheblich eingeschränkt. Eine Verstärkung dieser eingeschränkten Waldfunktionen ergibt sich aus der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht oder bleibt zumindest unerheblich. Dazu trägt auch der geplante Gehölzstreifen an der Straße bei.

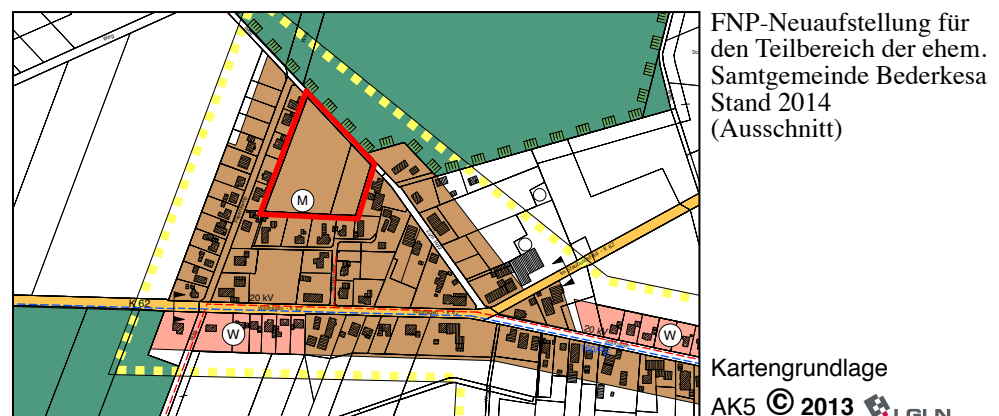
(4) Gemäß dem RROP gelten Orientierungswerte für den Eigenbedarf an Wohnungen der einzelnen Ortschaften. Für Kührstedt gilt dabei ein Orientierungswert von ca. 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner (EW) als angemessen. In diesem Zusammenhang war 2014 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung für die ehemalige Samtgemeinde Bederkesa eine Bedarfsuntersuchung und Prüfung der Baulandreserven mit folgenden Ergebnissen durchgeführt worden:

(5) Aufgrund der Bevölkerungszahl von 1.007 EW war für den Planungshorizont von 15 Jahren (2029) ein Bedarf von 23 WE ermittelt worden. Die Anzahl der im Jahr 2014 tatsächlich noch verfügbaren Grundstücke waren mit ca. 10 WE bzw. Grundstücken ermittelt worden. In der FNP-Neuaufstellung waren neue Bauflächen dargestellt worden, die nach einer Reduzierung am Schluss des Verfahrens letztlich mit noch ca. 14 WE ermittelt worden waren. Somit hatte sich für den Planungshorizont 2029 ein Potenzial von 24 WE ergeben. Damit lag das planungsrechtlich vorbereitete Potenzial nur unwesentlich über dem ermittelten Bedarf. Die hier vorliegende Planung mit 13 Baugrundstücken bleibt jedoch im Rahmen der planungsrechtlichen Ziele.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

(1) Der wirksame Teilflächennutzungsplan (FNP) Bederkesa beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Die Darstellung als „gemischte Baufläche“ war dabei aus dem wirksamen FNP von 1977 unverändert übernommen worden. Das Waldgebiet „Kührstedter Holz“ im Norden ist als „Landschaftsschutzgebiet“ und die Ortschaft Kührstedt ist insgesamt als Bereich dargestellt, für den eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.



(2) Die im B-Plan getroffene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) weicht inhaltlich von der Darstellung des FNP ab und macht eine entsprechende Berichtigung des FNP (s. Anlage 2) gem. § 13a (2) Satz 2 erforderlich. Damit gilt der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.

2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Ein Landschaftsplan für die Stadt Geestland existiert nicht. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen.

Boden, Grundwasser und heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

(2) Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit "Bederkesaer Geest". Nach der bodenkundlichen Standortkarte (LRP - Karte III) steht im Plangebiet als Bodentyp Pseudogley-Podsol (S-P) mit der Bodenkennzahl 125.14 an. Aufgrund der Ackernutzung besteht eine hohe Winderosionsgefährdung mit hoher Nitratauswaschungsempfindlichkeit. Die hpnV für diesen Bodentyp ist wie folgt angegeben: Trockener Eichen-Buchenwald und Feuchter Eichen-Buchenwald in Durchdringung oder kleinräumigem Wechsel, örtlich mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald oder zum Waldziest-Eichen-Hainbuchenwald oder zum Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald.

Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Landschaftsbild

(3) „Arten und Lebensgemeinschaften" Wertstufe 2 (LRP Karte I):

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt.

Der Biotoptyp ist insgesamt als Acker [A] bezeichnet.



LRP Karte 2
Landschaftsbild
(Ausschnitt)

(4) „Landschaftsbild" Wertstufe 2 (LRP Karte II):

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt;

in Übergang zu einem „historisch alten Wald" im Norden mit Wertstufe 3.

(5) Anforderungen an Nutzungen (LRP Karte VII):

Hinsichtlich der Nutzungen ist das Plangebiet als „Landwirtschaft" unter Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen eingestuft. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie die Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und den vorrangigen Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen. Außerdem dargestellt ist die „Neuschaffung von Gehölzstrukturen" in Teilbereichen.

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des westlichen Siedlungsarmes von Kührstedt, an der Gemeindestraße Zum Holz und damit direkt gegenüber dem Waldgebiet „Kührstedter Holz“, das gem. RROP die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt. Im Übrigen grenzt das Plangebiet an Flächen mit Wohnhäusern. Auch die ehemalige Hofanlage im Osten dient seit der Betriebseinstellung vor über zwei Jahrzehnten nur noch dem Wohnen.

(2) Die Straße „Zum Holz“ hat zwar den Charakter eines Wirtschaftsweges, dient zugleich aber auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke und dem Wohngebiet am Papenkamp im Osten. Die befestigte Fahrbahn ist verhältnismäßig schmal und macht eigentlich eine Ausweichstelle erforderlich. Ausgesprochen findet das Ausweichen derzeit über das benachbarte Feld statt.

(3) Die weitere Umgebung wird durch eine Mischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Insgesamt entspricht die Ortschaft Kührstedt einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur. Wichtige soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Schule, Dorfgemeinschaftshaus) sowie Sportstätten befinden sich sämtlich in eher zentraler Lage von Kührstedt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wurde/wird bisher vollständig landwirtschaftlich (überwiegend Acker) genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Das völlig ebene Gelände hat im Süden eine Höhe von ca. 11 m ü.NN und fällt nach Norden hin leicht ab.

3.3 Versickerungsfähigkeit des Bodens

(1) Die Ortschaft Kührstedt ist noch nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist kurzfristig auch nicht zu erwarten. Die Entsorgung des Schmutzwassers muss daher voraussichtlich über Kleinkläranlagen erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde ein Boden- und Verrieselungsgutachten durch DR.P.J.WAGNER Gesellschaft für umwelt- und bautechnische Gutachten Ltd. angefertigt und mit Stand 22.11.2017 vorgelegt (s. Anlage 3). Die dem Gutachten zugrundeliegenden Feld- und Laborarbeiten wurden durch das Fachbüro Rosenthal Bohr- und Geoservice durchgeführt.

(2) Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden Rammkernsondierungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Der Baugrund wird bis 5 m u. GOK aus Sand aufgebaut. Die Sande sind unterschiedlich zusammengesetzt, teilweise ist Schluff eingeschaltet. Die Lagerungsdicht ist locker bis mitteldicht. Grundwasser wurde bis 5 m u. GOK nicht erbohrt.

(3) Hinsichtlich der Bewertung der Wasserdurchlässigkeit gem. DIN 18730 T1 - Tabelle 2 sind die Gutachter zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Der erbohrte Sand ist, auch mit höheren Schluffanteilen, als **durchlässig** zu bewerten, ohne Schluff ist die Wasserdurchlässigkeit des Sandes als **stark durchlässig** zu bewerten. Bis 5 m Teufe wurde keine Grundwasser erbohrt, welches die Stapelkapazität des Bodens für eingesickertes Niederschlagswasser reduzieren könnte.

(4) Fazit: Die untersuchte Fläche wird als **uneingeschränkt geeignet** für die Versickerung von Niederschlagswasser bewertet.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

(1) Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient. Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind zwar nicht geplant, sollen aufgrund der Lage im ländlichen Raum aber auch nicht unterbunden werden, soweit diese Nutzungen in einem WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(2) Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern und möglicherweise auch einigen Doppelhäuser soll grundsätzlich typisch ländlichen Leitbildern mit symmetrisch geneigten Dächern entsprechen, dabei aber auch neuzeitliche Gebäudetypen erlauben, wie z.B. seniorengerechte eingeschossige Bungalows mit sehr flachen Dachneigungen.

(3) Die Größe der einzelnen Grundstücke soll zeitgemäßen Ansprüchen genügen und für eine breite Bewohnerschaft auch finanzierbar sein. Für eine optimale Besonnung und räumliche Organisation sollen sich die Hauptaufenthaltsflächen auf den Grundstücke, möglichst nach Süden und/oder Westen orientieren.

(4) Im Norden könnte ein zu geringer Abstand der Wohnhäuser zum Wald zu Konflikten aufgrund forstwirtschaftlicher Aktivitäten oder einfach durch die Verunreinigung der Gärten durch herabfallende Äste und Blätter führen. Aufgrund des feuchten Waldklimas könnte außerdem das Wachstum von Moos auf den dem Wald zugewandten und daher verschatteten Dach- und Wandflächen begünstigt werden. Zur Vermeidung oder Minimierung solcher Konflikte soll ein Grünstreifen entlang der Straße Zum Holz den Abstand zum Wald vergrößern und zugleich eine Schutzfunktion für die Wohnnutzung entfalten. Dieser Grünstreifen soll mit Gehölzen bepflanzt werden, kann aber ggf. auch zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und/oder die Einrichtung einer Ausweichstelle für land-/forstwirtschaftliche Fahrzeuge erlauben.

(5) In Zusammenhang mit dem geplanten Grünstreifen und dem erforderlichen Abstand zum Wald soll die Straße Zum Holz anbaufrei bleiben. Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt über eine innere Ringstraße mit Anbindung an die Straße Zum Holz. Aus der Ringschließung ergibt sich auch eine vorteilhafte technische Ver- und Entsorgung. Die Müllabfuhr und andere Großfahrzeuge benötigen keinen Wendepunkt. Während die Regelbreite der Planstraße mit 7,5 m angemessen ist, ist für die Querverbindung im Süden eine Breite von 5 m ausreichend, da in diesem Abschnitt des Ringes lediglich zwei Grundstücke zu erschließen sind und die Verkehrsmenge entsprechend gering bleiben wird.

4.2 Festsetzungen des B-Planes

- **Art und Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) 1 BauGB -
(1) Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für ein Wohngebiet sowie der Lage in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung werden die Bauflächen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Prägung der Umgebung sollen gewisse gewerbliche Nutzungen möglich bleiben. Die gemäß § 4 (3) BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen werden daher nicht ausgeschlossen.
(2) Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an vergleichbaren ländlichen Wohngebieten und den ortsüblich nachgefragten Grundstücksgrößen, aber auch an dem zunehmenden Bedarf an seniorengerechten eingeschossigen Häusern ohne ausbaufähiges Dachgeschoss (Bungalows). Dementsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss (I) bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.
(3) Die durch Baugrenzen definierten Baufelder orientieren sich an dem gemäß NBauO definierten Mindestabstand von 3 m. Lediglich gegenüber öffentlichen Grünflächen kann der Abstand bis auf 1 m verringert werden. Damit soll eine günstige Flächenorganisation der betroffenen Grundstücke ermöglicht werden.
- **Bauweise** - § 9 (1) 2 BauGB -
Da gewisse gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden sollen, wird lediglich eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** - § 9 (1) 6 BauGB -
Unter Berücksichtigung des Entwicklungszieles eines ländlich geprägten Wohngebietes wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf 2 WE beschränkt, um eine nachträgliche Verdichtung auszuschließen. Doppelhäuser sind zwar möglich, bleiben aber ebenfalls auf 2 WE beschränkt (TF1).
- **Garagen, Carports, Nebenanlagen** - § 12 (6) BauNVO -
Das Ortsbild soll hauptsächlich durch die Hauptgebäude und weniger durch Nebenanlagen geprägt werden. Die Hauptaufenthaltsbereiche der privaten Gärten sollen als möglichst ungestörter Grünbereich erscheinen und nicht durch größere bauliche Nebenanlagen geprägt werden. Insbesondere die schlichten Baukörper von geschlossenen Garagen können das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen. Deshalb sind Garagen und andere Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (TF2). In diesem Zusammenhang ist auch die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 (ÖBV1) zur Anzahl und Größe von Stellplätzen zu berücksichtigen.
- **Verkehrsflächen** - § 9 (1) 11 BauGB -
Die geplante Ringstraße ist mit einer Breite von 7,5 m und in einem Teilabschnitt mit 5,0 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend. Die detaillierte Gestaltung des Straßenraumes wird im Rahmen der im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren folgenden Erschließungsplanung geklärt. Der Straßenraum wird in vorhandener Breite als Verkehrsfläche festgesetzt.

Grünordnung

• **Öffentliche Grünflächen** - § 9 (1) 15 BauGB) -

Mit dem geplanten Grünstreifen entlang der Straße Zum Holz soll zunächst sowohl ein angemessener Abstand zwischen Wohnbebauung und Wald als auch eine Schutzfunktion für die Wohnnutzung selbst gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen diese Flächen ggf. auch eine Funktion zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser zukommen sowie als Ausweichstelle für land-/forstwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Flächen als öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ (VBG) festgesetzt. Soweit möglich sollen die Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

• **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** - § 9 (1) 25 a BauGB) -

(1) Die o.g. Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (VBG) sollen mit standortgerechten Gehölzen (Bäume, Sträucher) bepflanzt werden, soweit andere Nutzungszwecke, wie die Rückhaltung des Niederschlagswasser oder eine Ausweichstelle, dem nicht entgegenstehen. Mit der Bepflanzung soll eine Verbesserung des Orts-/Landschaftsbildes wie auch des Naturhaushalts bewirkt werden (TF3.1).

(2) Für das festgesetzte Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

(3) Pflanzliste: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Stechpalme, zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, -*laevigata*), Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuß.

(4) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:

- Bäume (als Hochstamm): 10 - 12 cm Stammumfang;
- Sträucher: 60 - 100 cm Höhe.

(5) Aufgrund der während des Bauleitplanverfahrens noch unbestimmten Anforderungen aufgrund einzelner untergeordneter Nutzungen in den Grünflächen, namentlich der Regenrückhaltung und einer Ausweichstelle, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Umfang der zu pflanzenden Gehölze oder der polygonalen Form zu bepflanzen Flächen getroffen. Die Klärung dieser Fragen kann/soll erst mit der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

- § 84 NBauO -

- **Anzahl der Stellplätze** (ÖBV1)

- § 47 NBauO -

Moderne Haushalte verfügen häufig über mehr als einen Pkw je Wohneinheit und nutzen in diesem Zusammenhang gelegentlich auch öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft ab Stellplatz. Das soll jedoch von vornherein möglichst unterbunden werden. Deshalb sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Carports und Garagen sowie Zufahrten mit einer Länge von mindestens 6 m können dabei als Stellplatz angerechnet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die textliche Festsetzung Nr. 2 (TF2) zur Stellung von Stellplätzen und Garagen zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

- **Gebäude und Dächer** (ÖBV2)

Für die Gestaltung des Ortsbildes soll zunächst einem traditionellen Leitbild mit symmetrisch geneigten Satteldächern gefolgt werden. Zugleich sollen aber auch Gestaltungsmöglichkeiten für zeitgemäße Haustypen, insbesondere für seniorenrechtliche Häuser ohne ausgebauten Dachgeschoss (Bungalows), gewährleistet werden. Diese Widersprüchlichkeit macht eine größere Bandbreite bei den Gestaltungsvorgaben erforderlich. Demgemäß sind für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° – 50° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt + 11,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt + 6,5 m.

- **Bauvorschriften** (ÖBV3)

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

(2) Als Bezugsebene für die festgesetzten Höhen gilt die Mitte der Fahrbahn, von der die Gebäude erschlossen sind.

(3) Als Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenseite Wand und Außenseite Dach definiert.

- **Lage der Versorgungsleitungen** (ÖBV4)

- § 9 (1) 13 BauGB -

Mit der Planung des Wohngebietes sind Maßnahmen zur Entwicklung des Ort-/Landschaftsbildes verknüpft, die nicht durch untergeordnete technische Elemente konterkariert werden sollen. Versorgungsleitungen sind daher nur als unterirdische Leitungen zulässig. Nur aus besonderen technischen Gründen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

- **Ordnungswidrigkeiten** (ÖBV5)

- § 80 (3) NBauO -

Zur Durchsetzbarkeit der örtlichen Bauvorschriften enthalten die Vorschriften einen Hinweis auf § 80 (3) NBauO (Ordnungswidrigkeiten) bzgl. möglicher Bußgelder bei Zuwiderhandlungen. Ordnungswidrig gem. § 80 (3) NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kührstedt. Die Auflagen der Schutzzonverordnung sind einzuhalten.

2. 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.

3. 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).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Natur und Landschaft

(1) Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit unvermeidlichen und erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Den stärksten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelten Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen in einem Umfang von insgesamt bis zu ca. 0,576 ha dar. Der Boden kann in diesen Bereichen seine natürlichen Regelungs-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen. Allerdings handelt es sich hier um eher geringwertige intensiv genutzte Ackerflächen, die insbesondere durch Nitratreinträge stark belastet sind. Diese Belastung wird zukünftig entfallen und der Boden kann sich erholen. Mit der Versiegelung des Bodens wird auch der Lebensraum für Bodenlebewesen wie Würmer, Kerbtiere, Insekten und diverse Mikroorganismen verkleinert. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Pseudogley-Podsol (S-P) mit der Bodenkennzahl 125.14. der im Landkreis Cuxhaven verhältnismäßig häufig vorkommt und typisch für Geestlagen ist. Mit der Entstehung neuer Grünflächen und Gärten wird dagegen das Grünvolumen und die Artenvielfalt zunehmen. Damit verbessern sich auch die Habitat- und Nahrungsangebote für zahlreiche Tierarten, einschließlich Vögel und Kleinsäuger.

(2) Das Landschaftsbild wird durch den Waldrand, die Siedlung und das völlig strukturlose Feld innerhalb des Plangebietes geprägt, ist aufgrund dessen bereits erheblich vorbelastet und weist insgesamt hohe Defizite auf. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist gering und die Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt. Die Herstellung und Bepflanzung der geplanten Grünfläche an der Straße Zum Holz wird sich auf das Landschaftsbild daher positiv auswirken, obwohl die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft verlagert wird.

5.2 Avifaunistische Belange

(1) Aufgrund der allgemein zunehmenden Einschränkung der Lebensräume insbesondere von Arten des Offenlandes, z.B. der Feldlerche, ist es aus Sicht des Naturschutzes geboten, nicht nur die konkret festgestellten, sondern auch die potenziellen Lebensräume von gefährdeten Arten zu beachten (s. NLWKN, GB Landesweiter Naturschutz, 25.02.2014; Anlage 5; Breuer). Dies trifft grundsätzlich auch auf die Ackerflächen des Plangebietes zu, obwohl sie aufgrund der vorhandenen baulichen Dichte als potenzieller Lebensraum für die Feldlerche oder andere Ackerbrutarten auf den ersten Blick kaum geeignet erscheinen. Es liegen auch weder Hinweise noch ein Anfangsverdacht auf Bestände dieser Arten vor. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch einen Biologen hat sich daher nicht ergeben.

(2) Das Plangebiet ist von ausgeprägten vertikalen Strukturen (Bäume, Gebäude) umgeben. Der Abstand zu diesen Strukturen beträgt in keinem Fall mehr als ca. 55 m. Unter Berücksichtigung artenspezifischer Schutzabstände ist das Plangebiet daher als potenzieller Lebensraum für Feldbrüter wie z.B. die Feldlerche unbedeutend bzw. ungeeignet. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von potenziellen Habitaten der o.g. Arten ist durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens werden Ackerflächen und Intensivgrünland der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche liegt für die Landwirtschaft jedoch ein eher ungünstiges Verhältnis von Aufwand und Ertrag vor. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit der Inanspruchnahme des Plangebietes eine geringere Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange entsteht als bei einer alternativen Bebauung auf einer ertragreicheren Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches. Zudem sind keine besonders ertragsreichen Böden betroffen. In diesem Areal aktive landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens in ihrer Entwicklung nicht behindert oder erheblich beeinträchtigt.



6 Sonstiges

6.1 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde. 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 Kommunalverwaltungsgesetz (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. Angaben über die vorhandene Wasserleitung werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet und müssen noch abgewartet werden. Mit der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf zusätzlich erforderlicher Hydranten zu überprüfen.

- **Schmutzwasser**

Die Ortschaft Kührstedt ist noch nicht an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist kurzfristig auch nicht zu erwarten. Die Entsorgung des Schmutzwassers muss daher im Bereich des Plangebietes über Kleinkläranlagen erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde ein Boden- und Verrieselungsgutachten beauftragt, in dem die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Kleinkläranlagen als gegeben bestätigt wird (s. Anlage 3).

- **Niederschlagswasser**

Das o.g. Boden- und Verrieselungsgutachten (s. Anlage 3) attestiert dem vorhandenen Boden in seinem bisherigen unversiegelten Zustand eine ausreichende Versickerungsfähigkeit. Mit der zukünftigen Versiegelung größerer Teilflächen kann es jedoch erforderlich werden, das anfallende Regenwasser über geeignete Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen zu speichern und verzögert weiterzuleiten. Die Klärung soll im weiteren Verfahren erfolgen. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Kührstedt wird durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven durchgeführt.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die technische Versorgung mit Strom, Gas, mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist komplett neu herzustellen. Nähere Angaben werden aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

6.2 Städtebauliche Werte

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen und deren gemäß § 19 (4) BauNVO zulässiger Überschreitung um bis zu 50 % ergeben sich für den Geltungsbereich des B-Planes die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Werte der bereits bebauten Flächen gar nicht und die Werte der bestehenden Verkehrsfläche nur teilweise als eingriffsrelevant zu betrachten sind.

Teilflächen	Brutto	Versiegelung		unversiegelt
	ha	%	ha	ha
NBL WA-Gebiete GRZ 0,3	1,031	45	0,464	0,567
Verkehrsflächen	0,160	70	0,112	0,048
Grünflächen	0,104	0	0,000	0,104
Summen	1,295	-	0,576	0,719

6.3 Umsetzung der Planung und Kosten

• Kosten

Die Kosten für die Planung und die Erschließung werden durch die Grundeigentümer übernommen. Dazu wird vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den B-Plan ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Geestland und den Eigentümern geschlossen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Stadt voraussichtlich keine Kosten an.

• Bodenordnung

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Die zweckdienliche Parzellierung ist ohne weiteres möglich.

6.4 Rechtsgrundlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa auf dem Wege der Berichtigung (s. Anlage 2). 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).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland in der Sitzung am 12.03.2018 beschlossen.

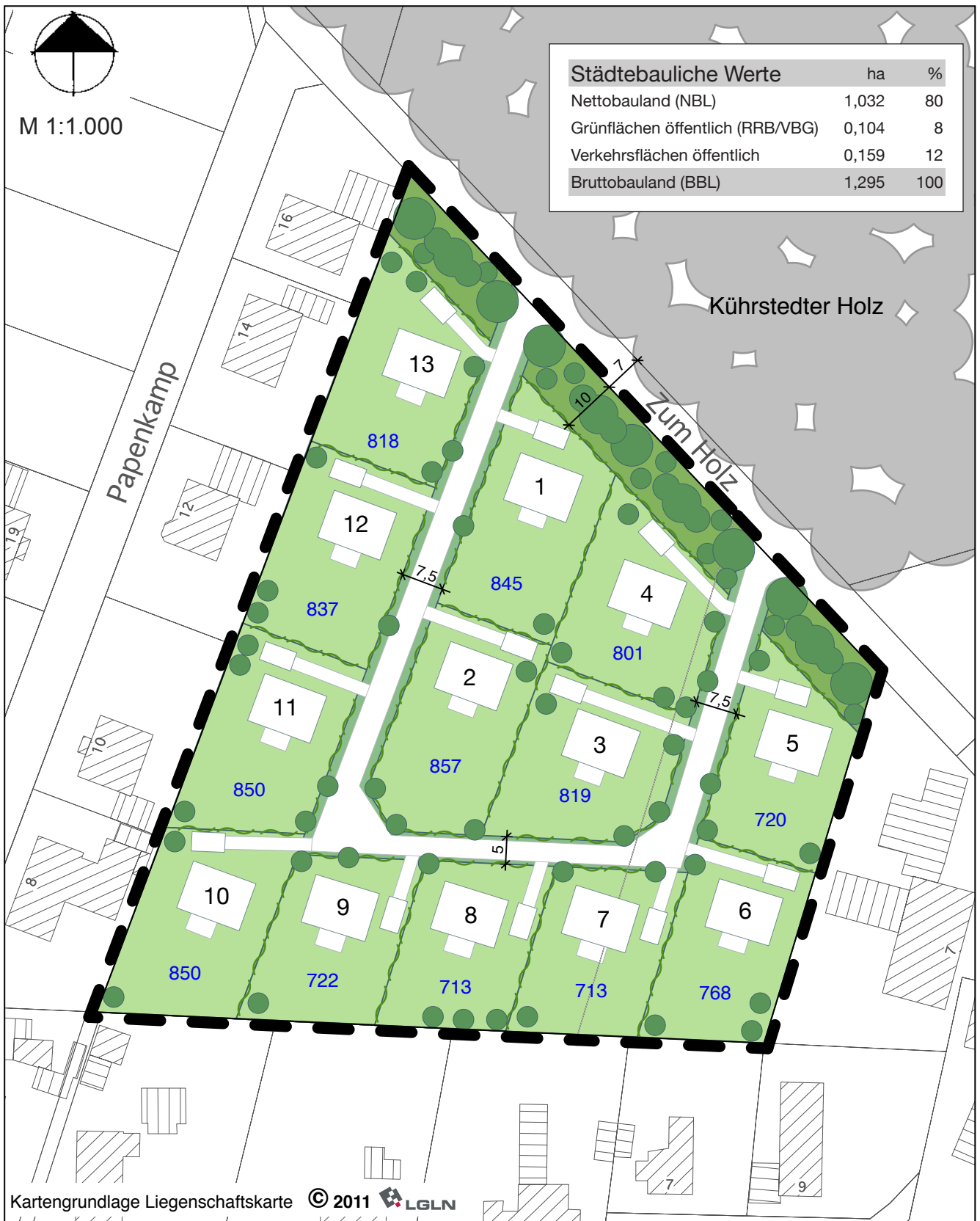
(L.S.)

13.03.2018
Geestland, den

gez. Krüger
.....
(Der Bürgermeister)



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan der Stadt Geestland Nr. 212 „Zum Holz“ Ortschaft Kührstedt



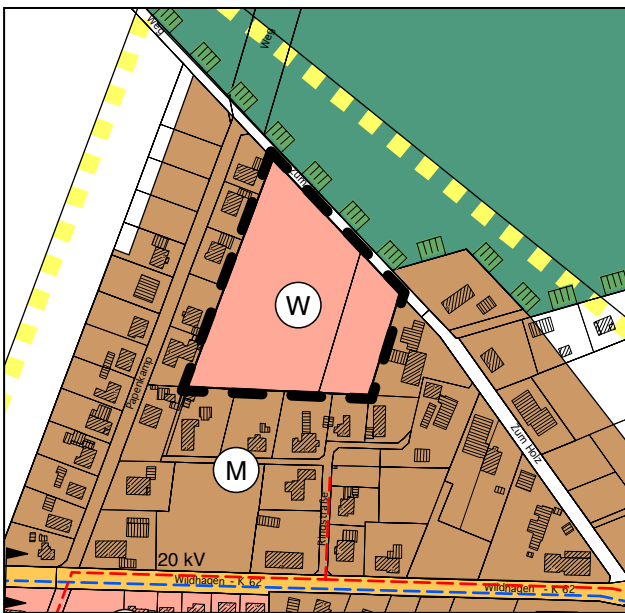
Stadt Geestland

Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 212 „Zum Holz“, Ortschaft Kührstedt

Planzeichnung

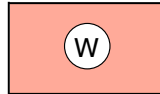
M 1 : 5.000

Planzeichenlegende



Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Art u. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 BauGB)



Wohnbauflächen
§ 1 (1) 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Kartengrundlage AK5 © 2013 LGLN

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 212 „Zum Holz“, Ortschaft Kührstedt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Teilflächennutzungsplan Bederkesa hiermit entsprechend berichtigt.

(L.S.)

13.03.2018

Geestland, den

gez. Krüger

.....
(Der Bürgermeister)