



**Bebauungsplan Nr. 229  
„Am Sohlacker“  
Ortschaft Sievern  
der Stadt Geestland**

Endfassung

**Schwarz + Winkenbach  
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02  
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



## Impressum

Auftraggeber:

Stadt Geestland  
Am Markt 8  
27624 Geestland

Bearbeitung:

Michael Schwarz  
Raum- und Umweltplaner  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum:

ab November 2020  
Delmenhorst, 21. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren .....	4
2. Flächennutzungsplan, Ursprungsbebauungsplan, Rechtsgrundlagen.....	7
2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	7
2.2 Raumordnung .....	9
2.3 Rechtsgrundlagen .....	10
3. Anlass und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung .....	11
3.1 Anlass und Ziel der Planung .....	11
3.2 Rahmenbedingungen .....	12
3.2.1 Struktur und Nutzungen .....	12
3.2.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	13
3.2.3 Emissionen und Immissionen .....	13
3.2.4 Natur und Landschaft.....	13
3.2.5 Sonstiges.....	14
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	15
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.2 Höchstzahl von Wohnungen, Grundstücksgröße .....	16
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	17
4.5 Gewinnung erneuerbarer Energie.....	18
4.6 Straßenverkehrsfläche .....	19
4.7 Spielplatz .....	20
4.8 Versickerung von Niederschlagswasser .....	20
4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	20
4.10 Flächenangaben .....	22
5. Auswirkungen der Planung .....	23
6. Infrastruktur .....	25
7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen .....	25
8. Bodenfunde.....	26
9. Verfassererklärung.....	27
Verfahrensablauf .....	27
Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung.....	27
Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des des Bebauungsplanes Nr. 229 „Am Sohlacker“ .....	29



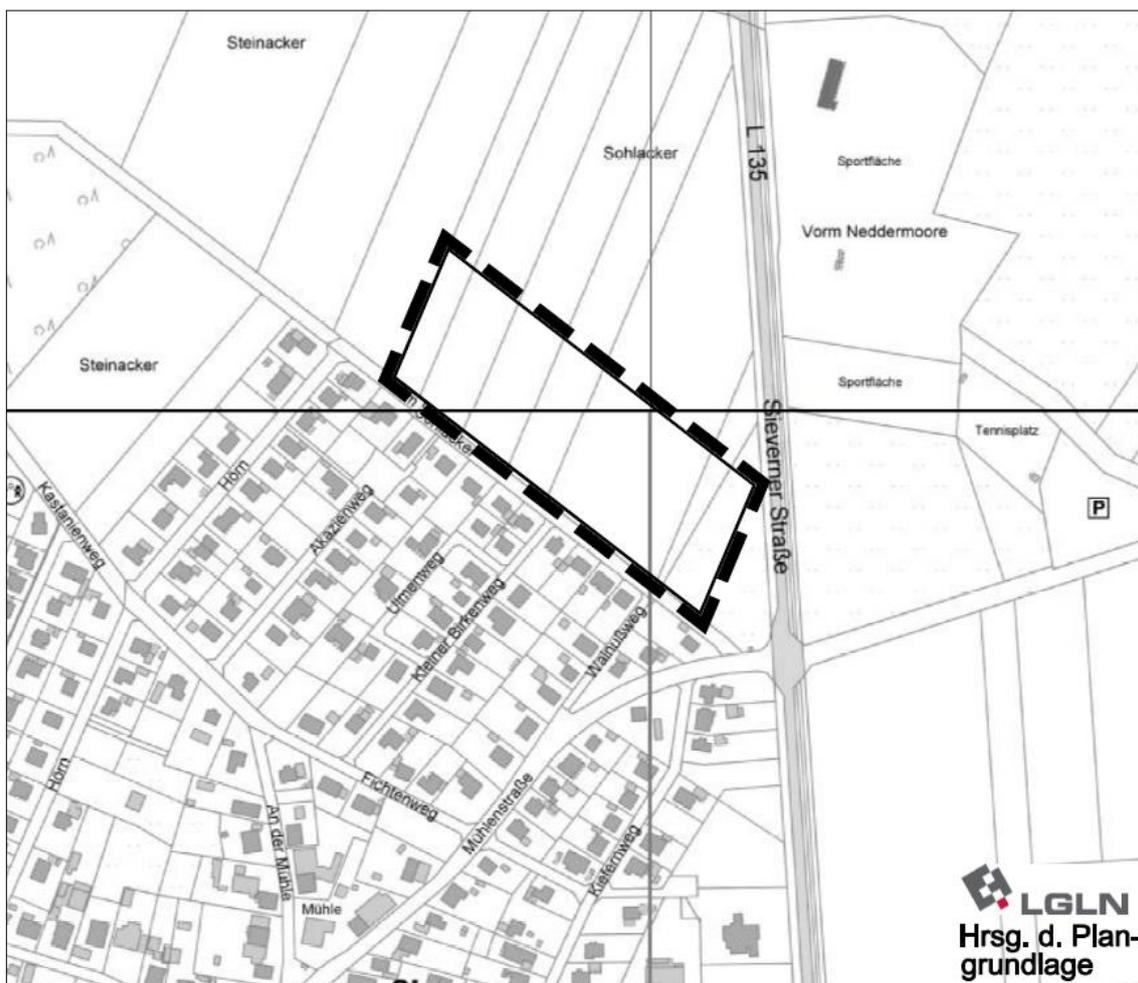
## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 „Am Sohlacker“ liegt im Norden der Ortslage Sievern.

Das Plangebiet erstreckt sich nordöstlich der Gemeindestraße „Am Sohlacker“. Es umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 2/1, 2/2, 3, 4, 5/1 und 5/2 der Flur 103 der Gemarkung Sievern und wird begrenzt

- im Nordosten durch eine Parallele in 95 m Abstand zur Nordostgrenze des Straßengrundstücks „Am Sohlacker“,
- im Osten durch eine Parallele in rd. 37,5 m Abstand zur Ostgrenze des Flurstücks 5/1,
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Straßengrundstücks „Am Sohlacker“ und
- im Norden durch die Ostgrenze des Flurstücks 1.

Übersichtsplan o.M.



Die Planung erfüllt die Voraussetzungen des § 13b BauGB:

- Das Plangebiet schließt breit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.
- Das Plangebiet ist 25.893 m<sup>2</sup> groß, darin liegen 22.943 m<sup>2</sup> Wohngebiet. Die zulässige Grundfläche ist mit 6.883 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen; der Schwellenwert wird auch bei Anrechnung der mit 40% vorgesehenen maximalen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken 'gemeinschaftlicher Schutzgebiete' oder 'EU-Vogelschutzgebiete' vor. Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die Ausweisung des Wohngebietes gegen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes verstieße.

Daher wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt.

Die Stadt nutzt damit ein zulässiges und passendes Planungsinstrument. Der Gesetzgeber hat den § 13b BauGB beschlossen und in Kraft gesetzt. Er hat ihn nach Ablauf der Frist erneut beraten und erneut beschlossen und in Kraft gesetzt. Die Norm bildet ein wertvolles und von den Kommunen gerne und häufig genutztes Instrument.

Dieses weist im übrigen nach, daß Umweltprüfungen und Kompensationen häufig keinen städtebaulichen Nutzen bringen, namentlich nichts an der jeweils erforderlichen Flächennutzung und notwendigen Versiegelung ändert.

Die Entscheidung der Stadt für dieses Instrument hält auch einer Prüfung anhand aktueller Rechtsprechung stand.

Ein vom Bay. VGH (Urteil vom 17.7.2019, 15 N 19.27) als unzulässig beurteilter Fall ist das Gegenteil des Baugebietes in Sievern.

Dort grenzte das Plangebiet mit der Schmalseite an einen ausgefransten Ortsrand an, erstreckte sich lang „fingerförmig“ in die Landschaft und verursachte im Verhältnis zu anderen Teilen der Siedlung sowie der umliegenden Streusiedlung einen neuen Siedlungsansatz.

Dies alles ist in Sievern nicht der Fall. Hier grenzt das Plangebiet breit an die geschlossene, gewichtige Ortslage an, erstreckt sich vergleichsweise wenig in die Landschaft und schafft keine neuen Siedlungssatz. Das am weitesten von der angebauten Straße entfernte Baufeld endet in 86 m Abstand.

Ähnliches gilt in dem Fall, welcher der maßgeblichen Entscheidung des Nds. OVG (Beschluss vom 23.3.2020, 1 MN 136/19) zugrunde lag: *An den dortigen Siedlungsbereich „grenzt das festgesetzte Wohngebiet lediglich in der Breite eines Baugrundstücks bzw. – wenn man das nordöstlich der Kreuzung ... gelegene Wohngrundstück noch dem Bebauungszusammenhang zurechnet – im Umfang von zwei der insgesamt 39 Baugrundstücke an.“* Auch dort sollte ein schmaler Anschluß eine weite fingerförmige Ausdehnung rechtfertigen, bei der *„viele der Baugrundstücke ... von einem Siedlungszusammenhang hunderte Meter entfernt“* (Hervorhebung nachträglich) sind.

Das Nds. OVG hat auch deutlicher als der Bay. VGH herausgearbeitet, welche siedlungsstrukturellen und bauplanungsrechtlichen Folgewirkungen schädlich wären: *„Auch die Flächenbeschränkung des § 13b würde im Übrigen ad absurdum geführt, wenn die Norm für ein „fingerartiges“ Ausgreifen von Siedlungsflächen in den Außenbereich fruchtbar gemacht werden könnte, das in nennenswertem Umfang weitere, unbeplante Flächen zwischen der vorhandenen Ortslage und dem Neubaugebiet in potentielle Baulücken verwandeln könnte“* (a.a.O.; RN. 9). Auch diese Problematik ist in Sievern vermieden.

Die Analyse der o.a. Entscheidungen, insbesondere des Beschlusses des Nds. OVG, bestärkt die Stadt in der Auffassung, mit dem beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB die richtige Verfahrensart durchzuführen. Sie hat damit gerade nicht, wie in den gerichtlich entschiedenen Fällen, ´den Bogen überspannt´, sondern wendet das vom Gesetzgeber bewusst bereitgestellte (und von Interessensverbänden heftig bekämpfte) Instrument verantwortungsvoll an.



## 2. Flächennutzungsplan, Ursprungsbebauungsplan, Rechtsgrundlagen

### 2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das – im nachfolgenden Planauszug rot gefärbte – Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, braucht der Geltungsbereich nicht mittels eines Änderungsverfahrens im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Stattdessen wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand vor Berichtigung gem. 6. Änd. Bp. Nr. 1



Südlich grenzt Wohnbaufläche rasterartig strukturierter Wohngebiete an das Plangebiet an, sie reicht in der Ost-West-Ausdehnung über das Plangebiet hinaus. Auch weiter südwestlich erstreckt sich die Wohnbaufläche, während im Süden die Mischbaufläche mit dem dörflichen, ursprünglicheren Siedlungsbereich von Sievern erstreckt.

Östlich der Landesstraße liegen öffentliche Grünflächen und Sportanlagen, weiter östlich schließt das Erholungsgebiet um den Sieverner See an.

Nördlich beginnt nach einfacher Fläche für die Landwirtschaft in einigem Abstand zum Plangebiet ein naturschutzrechtlich bedeutenderer Bereich, der als Landschaftsschutzgebiet „Pipinsburg und Umland“ geschützt ist. Die Pipinsburg als bedeutendes archäologisches Denkmal liegt auf der Ostseite der Landesstraße.

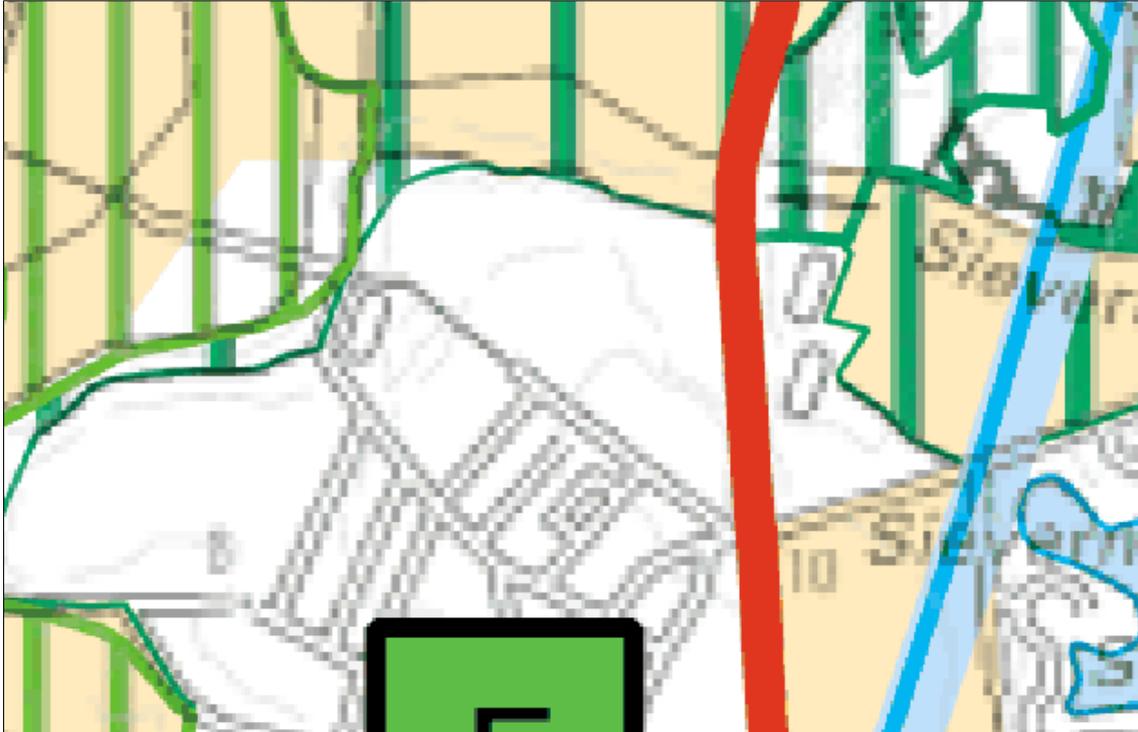
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Hinweis auf vorgesehene Weiterentwicklung; Stand s.o.



Die Stadt hatte im Vorfeld der Planung einen etwas anders zugeschnittenen Geltungsbereich (rot markiert) vorgesehen und beabsichtigt, in einer Flächennutzungsplanänderung die geeignete Fläche auf der Nordostseite der Ortslage dem Wohnen zu widmen und im Gegenzug die Wohnbauflächendarstellung einer (wegen der Nähe zur Altablagerung inzwischen als weniger geeignet gewertete) Fläche nördlich der Ortslage (im vorstehenden Planausschnitt mit einem roten x gekennzeichnet) aufzuheben. Die Stadt hatte diese Planungsabsicht im Vorfeld mit dem Landkreis beraten und den ‚Flächentausch‘ als sinnvolle städtebauliche Entwicklung Sieverns besprochen. Daher wird die Stadt nach der Bebauungsplanänderung nicht nur den Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes berichtigen, sondern zusätzlich in einem Änderungsverfahren die obsolet gewordene Wohnbaufläche umwidmen.

## 2.2 Raumordnung

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven



Das regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven ist beschlossen und am 28.6.2012 bekanntgemacht und hinsichtlich der im Plangebiet interessierenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung seither rechtswirksam. Da der Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt und keine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird, wird im folgenden geprüft, ob der Plan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Wie der oben wiedergegebene Auszug zeigt, macht das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven in seinen zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet keine Vorgaben.

Die Sieverner Straße als „Vorranggebiet“ wird durch die Planung nicht berührt.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Geestland wird mit der vorgesehenen Baugebietsausweisung direkt neben der Ortslage auf einer bereits erschlossenen und ökologisch unbedeutenden Fläche ohne besondere Erholungsfunktion entsprochen.

Die vorgesehene Wohnnutzung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Dies gilt namentlich auch hinsichtlich der von der Raumordnung betonten „Eigenentwicklung“. Die Stadt wird eine im wirksamen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung dargestellte Fläche von 1,72 ha in Fläche für die Landwirtschaft umwandeln. Mit dem Bebauungsplan „Sohlacker“



ist deshalb noch 0,87 ha Bruttowohnbaufläche zu diskutieren, also abzüglich Straßen und Pflanzflächen noch ca. 8 - 10 Baugrundstücke. Damit soll zur Deckung desjenigen Eigenbedarfs von Sievern beigetragen werden, der in den letzten Jahren mangels Bauland schon nicht befriedigt werden konnte. Rechnerisch reicht dieses Entwicklungspotenzial des Bebauungsplanes „Sohlacker“ nach den Ansätzen des RROP für die Eigenentwicklung (1,5 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner) der rd. 1.700 Einwohner starken Ortschaft Sievern von 3 – 4 Jahren.

Im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung gibt es weder Fließ- noch Stillgewässer, es gibt auch kein Überschwemmungsgebiet etc.

Ein Konflikt mit den „Zielen I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) der BRPHV“ (Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz), die im Planverfahren von der Unteren Raumordnungsbehörde betont worden sind, ist nicht ersichtlich. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar; auch die Untere Raumordnungsbehörde legt nichts dazu dar. In dieser Situation sind Ausführungen zur BRPHV entbehrlich.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung mit Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 3.11.2017  
zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017  
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990  
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Der Bebauungsplan ist auf einer Plangrundlage mit Stand vom Dezember 2020 erarbeitet.



### **3. Anlass und Ziel sowie Rahmenbedingungen der Planung**

#### **3.1 Anlass und Ziel der Planung**

In Sievern werden in erheblichem Maße Wohngrundstücke nachgefragt. Die verfügbaren Reserven sind jedoch aufgebraucht.

Die Ortspolitik und die Stadtverwaltung versuchen seit langem, Wohnbaulandreserven zu mobilisieren und sind aktiv auf Eigentümer unbebauter Grundstücke zugegangen. Gleichwohl konnte keines der insgesamt 18 noch denkbaren Grundstücke verfügbar gemacht werden, denn es handelt sich durchweg um private Gärten am eigenen Wohnhaus sowie um unverkäufliche Bauplätze der Kinder oder um Teile landwirtschaftlicher Hofstellen. Bei diesen privaten Gärten (in der Nähe des Baugebietes z.B. zwei am Akazienweg, einer rückwärtig Im Felde hinter dem Westeracker, einer am Kiefernweg) bezeichnet der Strich im Katasterplan kein separates Baugrundstück, sondern liegt willkürlich und städtebaulich irrelevant im Garten eines einheitlichen Baugrundstücks.

Außerdem ist mit Blick auf andere Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauland geprüft und mit dem Landkreis Cuxhaven abgestimmt worden, daß die Stadt eine im wirksamen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung dargestellte Fläche von 1,72 ha für weniger geeignet hält und in Fläche für die Landwirtschaft umwandeln wird.

Nun wird weitere Wohnbaufläche benötigt. Diese soll das Ortsgefüge möglichst flächen- und ressourcenschonend ergänzen.

Die Gemeindestraße „Am Sohlacker“ bildet den nördlichen Rand des Siedlungskörpers Sievern. Sie erschließt die beiderseits anliegenden Flächen, ist aber nur einseitig angebaut. Die an die noch freie Nordseite der Straße angrenzenden Flurstücke sind landwirtschaftlich genutzt und eignen sich für die Besiedlung. Daher liegt es nahe, die schon vorhandene Erschließung zu nutzen und daran weitere Wohngrundstücke auszuweisen. Dies ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn die anliegende Fläche auch für die bauliche Nutzung verfügbar ist. Diese Bedingung ist zwischenzeitlich im Bereich des Plangebietes erfüllt. Die – grundsätzlich wünschenswerte – Verlängerung des Gebietes nach Norden ist mangels Verfügbarkeit nicht sinnvoll.

Eine einfache Aufreihung von Gebäuden entlang der Straße würde dem Bedarf, wie er sich in den Anfragen und Interessensbekundungen zeigt, nicht entsprechen. Daher soll mit der Planung ein tieferer Bereich entlang der Straße genutzt werden. Grundsätzlich möglich und für die öffentliche Hand sehr sparsam wäre es, eine oder besser zwei Hinterliegerreihen zu bilden, so daß private Zufahrten organisiert und gemeinschaftlich genutzt und so eine öffentliche Erschließung vermieden werden könnte. Dies würde allerdings aufgrund der Geländeneigung zu erheblichen und vielfältigen privaten Aufwendungen für die Schmutzwasserbeseitigung führen. Daher soll rückwärtig eine öffentliche Straße geführt werden, um die benötigte Baufläche zu erschließen. Daraus ergibt sich eine Inanspruchnahme des Bereiches nördlich „Am Sohlacker“ in der Tiefe dreier Baugrundstücke. Die Breite des Plangebietes ergibt sich aus der Verfügbarkeit der Fläche.



Der Ortsrat Sievern und die Stadt Geestland begrüßen vor dem allgemeinen Hintergrund der demographischen Entwicklung und des konkreten lokalen Wohnbaulandbedarfs sowie vor dem speziellen Hintergrund der Verfügbarkeit der Fläche die künftige Wohnnutzung.

Deshalb sollen der Bebauungsplan 229 aufgestellt und damit das Plangebiet der öffentlich erschlossenen Wohnnutzung gewidmet werden.

## 3.2 Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet wird im wesentlichen aus den Südenden verschiedener Ackergrundstücke gebildet, lediglich das östlichste Flurstück, von dem ein Teil in Anspruch genommen wird, ist als Weide genutzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite erstreckt sich die Ortslage mit einer rasterartigen Erschließung und Aufreihung von Ein- und Zweifamilienhäusern.



Luftbild aus dem Geoportal des Landkreises Cuxhaven

Die Bebauung ist locker und liegt in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit niedrigen Traufen und geneigten Dächern vor. Sowohl bei den Dächern als auch bei den Fassaden sind durchweg ortstypische Ziegel und Klinker verwendet, die Dächer sind durchweg dunkel

eingedeckt. Entlang „Am Sohlacker“ sind die Häuser traufständig, tiefer im Wohngebiet dominiert Giebelständigkeit.

### **3.2.2 Verkehr und technische Infrastruktur**

Die Fläche ist durch die Gemeindestraße „Am Sohlacker“ erschlossen. Die Straße ist hinreichend breit und hat eine Fahrbahn aus Asphalt. Das Straßengrundstück ist 10 m breit und bietet nicht nur Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Differenzierung, sondern auch auf den intensiv unterhaltenen Randstreifen Parkmöglichkeiten, die genutzt werden.

Die technische Infrastruktur, insbesondere der Schmutzwasserkanal, liegt in der Straße.

Die Straße ist noch nicht endgültig hergestellt; sie ist eine Baustraße, auch die Straßenentwässerung ist noch nicht vorhanden.

### **3.2.3 Emissionen und Immissionen**

Vom Plangebiet gehen bisher keine relevanten Emissionen aus. Die geringen Emissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Plangebiet sind ortsüblich und auf den umliegenden Wohngrundstücken hinzunehmen. Dasselbe gilt für das künftige Wohngebiet, das die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ackerflächen resultierenden Immissionen als ortsüblich hinnehmen muß.

Relevante Immissionen aus Gewerbebetrieb oder Tierhaltung sind nicht bemerkt worden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 135 „Sieverner Straße“ in Nord-Süd-Richtung. Sie trägt gem. der (neuesten verfügbaren) Verkehrsmengenkarte 2015 der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 4.600 Kfz mit 100 Kfz Schwerverkehr. In einer Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2018 ist die Schallbelastung des Bereiches entlang der Straße im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanänderung 100 m südlich des jetzigen Plangebietes berechnet worden. Danach liegt die Fläche neben der Straße in den Lärmpegelbereichen IV und III. Dort sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume höhere Anforderungen an die Schalldämmwirkung von Außenbauteilen zu stellen als in den Lärmpegelbereichen II und I.

In großem Abstand südöstlich des Plangebietes erstreckt sich der „Windpark Sievern“. Dessen Emissionskapazität ist allerdings durch den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage begrenzt. Dasselbe gilt für den Windpark beiderseits der K66 südwestlich des Plangebietes.

### **3.2.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist fast vollständig als Acker intensiv genutzt und war im Jahr 2020 mit Mais, Kartoffeln und Weizen bestellt. Bäume oder Sträucher oder Sonderstandorte sind dort nicht vorhanden. Lediglich der Südostrand des Plangebietes ist nicht als Acker, sondern als Weide intensiv genutzt. Dort finden sich an der Grenze zum Acker ein kleiner Unterstand sowie drei Büsche.



Bäume (drei Stieleichen, zwei Hängebirken und eine Erle mit je rd. 30 cm Stammdurchmesser sowie Roßkastanie, Weide, Eberesche und Kiefer) sowie weitere Büsche (Holunder, Weißdorn, rotlaubiger Hasel, Pfaffenhütchen, Kirschorbeer, Eibensorten, Forsythie, Weigelie) stehen nur auf dem Straßengrundstück „Am Sohlacker“. Der Straßenrandbereich ist teilweise grasdominiert und nur gelegentlich unterhalten. Teilweise ist er, wie die Büsche zeigen, mit ziergärtnerischen Elementen bestückt und intensiv unterhalten bzw. als Parkplatz genutzt.

Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder von Rastgeschehen gefunden worden. Deshalb werden keine artenschutzrechtliche Probleme hinsichtlich der Machbarkeit des Vorhabens gesehen.

Die Äcker setzen sich nach Norden fort, das Intensivgrünland läuft spitz auf die Landesstraße zu und endet dort, es gibt keinen Verbund zu anderem Grünland oder Gehölz- oder anderen naturnahen Strukturen. Nördlich schließt eine Baum-Strauch-Hecke an, dann folgt eine Grünlandniederung. Sie ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Pipinsburg und Umgebung“ und liegt bereits 220 – 330 m vom Nordrand des Plangebietes entfernt.

Südlich der Straße „Am Sohlacker“ liegt das Wohngebiet mit den komplett bebauten sowie ziergärtnerisch genutzten Wohngrundstücken. Teilweise sind die Grundstücke weitgehend versiegelt und mit Scherrasen versehen und entsprechend sehr artenarm, teilweise sind die strukturreich angelegt und von erheblicher Vielfalt.

### 3.2.5 Sonstiges

Nach Angabe des LBEG liegt das Plangebiet in einem **Suchraum** für Plaggeneschböden. Maßgeblich ist jedoch nicht eine fachbehördliche Suche, sondern daß nach der Bodenkarte für das Plangebiet „Sohlacker“ fast vollständig ‚Mittlerer Podsol‘ verzeichnet ist. Dies passt auch zur örtlichen Anschauung des sandigen Ackerbodens. Erst der westlich angrenzende „Steinacker“ ist als ‚Mittlerer Plaggenesch, unterlagert von Podsol‘ angegeben.

Gem. dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es „besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel“, so daß eine Luftbildauswertung empfohlen wird



## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die südlich angrenzenden bzw. benachbarten Wohngebiete sind im alten Bebauungsplan „Wiedacker – Osterviertel“ als allgemeine Wohngebiete entstanden bzw. konzipiert. In dieser direkten Nachbarschaft des Plangebietes sind bisher ausschließlich Wohngebäude entstanden. Diese auf Wohnen konzentrierte Nachbarnutzung soll jedoch nicht dazu führen, nunmehr im Plangebiet ein Reines Wohngebiet festzusetzen – und mit dessen besonders hohem Schutzanspruch ggf. auch ein Hindernis für die künftige Entwicklung im Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

Dementsprechend wird im Plangebiet die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Beherbergungs- und Gewerbebetriebe sowie Verwaltungsanlagen) werden nicht zugelassen, weil dafür kein Bedarf und keine besondere Eignung gesehen wird, während der Bedarf für die allgemein zulässigen Wohngebäude groß ist und den Grund für die Planung bildet.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme einer Straßenverkehrsfläche. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Teile des Baugebietes.

Im Plangebiet vorgesehen ist die Errichtung ´normaler´ Wohngebäude. Dafür brauchen die Orientierungswerte für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft oder gar überschritten werden. Vielmehr reicht ein geringeres Maß der Nutzung, wie das Nachbarwohngebiet zeigt. Dabei sollen jedoch sehr geringe Nutzungsintensitäten mit Blick auf das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, zugunsten der Sparsamkeit vermieden werden. Höhere Nutzungsintensitäten könnten, insbesondere wenn es um die Höhe baulicher Anlagen geht, als Strukturbruch wirken und sollen ebenfalls vermieden werden. Deshalb werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für mitteldichte, übliche Einfamilienhausbebauung gewählt.

Als Bezugshöhe für die Begrenzung der Trauf- und der Firsthöhe soll die Geländehöhe als Bezugsmaß gelten. Dies ist dem Umstand geschuldet, daß in dem leicht bewegten Gelände die Straßenoberfläche mit steigendem Abstand von der Straße immer weniger repräsentativ ist. Die Geländehöhe ist mit einer Vielzahl von Punkten in der Planzeichnung angegeben und somit dauerhaft bestimmbar. Diese vor der Bebauung im Zeitlauf entstandene natürliche und durch die katasteramtliche Messung dokumentierte Geländehöhe repräsentiert die „gewachsene Geländeoberfläche“ (§ 5 Abs. 9 Satz 1 NBauO: „Die nach den Absätzen 1 bis 8 und den §§ 6 und 7 maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche.“)

## 4.2 Höchstzahl von Wohnungen, Grundstücksgröße

Die Umgebung zeigt regelmäßig Einfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt, damit neben der homogenen Einfamilienhausstruktur nicht künftig Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden, stärkeren Auswirkungen auf die Umgebung entstehen können.

Ein Strukturbruch mit ungebührlich starken Auswirkungen wäre auch die Errichtung vieler Wohngebäude auf engem Raum mit sehr kleinen Grundstücken. Das Plangebiet liegt im ländlich geprägten Bereich am Ortsrand neben der freien Landschaft in mäßigem Abstand zum Landschaftsschutzgebiet und zur Pipinsburg. Deshalb soll hier eine gewisse Großzügigkeit bei der Grundstücksgröße gewährleistet sein. Gleichzeitig sollen der Bedarf an Baugrundstücken und das Gebot der „Flächensparsamkeit“ nicht außer Acht gelassen werden. Die Mindestgrundstücksgröße wird deshalb auf 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Im benachbarten alten Baugebiet stehen durchweg Einzelhäuser.

Eine Einzelhausfestsetzung wird in das neue Baugebiet übernommen, da die Nachbarstruktur prägend ist, positiv gewertet wird und fortgesetzt werden soll. Es soll jedoch nicht verkannt werden, daß Doppelhäuser wegen der gemeinsamen Wand gewisse ökonomische und ökologische Vorteile gegenüber dem Einzelhaus bieten. Deshalb werden auch Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen wären dagegen ein zu starker Strukturbruch und sind ausgeschlossen.

Typisch und durch die Nachbarbebauung prägend ist die Bauweise mit Grenzabstand. Sie soll deshalb festgesetzt werden. Die Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO lässt allerdings bei Einhaltung des Grenzabstandes Gebäudelängen bis zu 50 m zu. In der Örtlichkeit hat sich aber eine homogene Bebauung aus wesentlich kürzeren Baukörpern entwickelt. Eine Gebäudelänge von 20 m wird nur selten überschritten. Deshalb wird die abweichende Bauweise festgesetzt, in der Grenzabstände einzuhalten sind und die Gebäudelänge 25 m nicht überschreiten darf. Mit diesem Maß wird den Bauherren trotz der Einschränkung ein großer, mit Blick auf die zugelassenen Doppelhäuser aber gerechtfertigter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Im Plangebiet sind keine besonderen Rahmenbedingungen gegeben, die eine detailliertere Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig machen oder als sinnvoll erscheinen ließen. Deshalb wird auch in diesem Themenfeld die Grundstruktur des Nachbarbaugebietes aufgegriffen. Dazu werden lange, streifenförmige Baufelder festgesetzt, die eine knapp abgesetzte Straßenrandbebauung erlauben. Die Baufeldtiefe lässt mit je 17 m einen genügenden Gestaltungsspielraum für die Bauherren und sichert gleichzeitig einen zusammenhängenden, rückwärtigen Grünbereich von jeweils 9 m.



#### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet bildet einen neuen Ortsrand und erstreckt sich in Richtung der Pipinsburg und des sie umgebenden Landschaftsschutzgebietes, auch wenn dorthin noch ein deutlicher Abstand gewahrt wird. Deshalb soll es nach Norden hin eingegrünt sein. Eine Eingrünung empfiehlt sich auch in Richtung der Landesstraße, weil eine optisch verdeckte Schallquelle bei vielen Leuten auch die subjektive Schallempfindung mindert.

Deshalb wird in diese beiden Richtungen eine Mindesteingrünung mittels einer 3 m breiten Hecke festgesetzt. Sie soll dicht angelegt und dauerhaft erhalten werden. Dies erfordert nicht den Erhalt jeder einzelnen Pflanze, aber der Hecke als dichter Gesamtheit.

Nach Nordwesten wird auf eine solche Heckenfestsetzung verzichtet. Sollte dort die Nachbarfläche für eine Wohnnutzung verfügbar werden, soll die Weiterentwicklung des Plangebietes vorbereitet sein und eine durchgängige Siedlungsstruktur ermöglichen; hier hätte eine Ortsrandhecke eine trennende Wirkung.

Außer der Eingrünung ist auch eine – geringe – Mindestdurchgrünung durch Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Versiegelung sinnvoll, weil das Gebiet in einer ländlichen und relativ großzügigen Umgebung liegt und sich hier insgesamt einpassen soll. Die Durchgrünung wird festgesetzt, obwohl Bäume im Baugebiet Schatten auf Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie werfen können. Hier wird der Feinsteuerung auf der Vorhabensebene der Vorrang gegeben; im übrigen können Bauherren auch ohne eine solche Festsetzung Bäume pflanzen und entsprechenden Schattenwurf verursachen. Insgesamt wird die Begrünungsfestsetzung aber mit Blick auf die Sonnenenergienutzung gering gehalten.

Die Standorte der Bäume werden nicht festgesetzt, denn es werden noch nicht einmal Baugrundstücksgrenzen festgelegt, geschweige denn die genaue Lage der Gebäude darauf und die Standorte von Bäumen. Dies ist auch städtebaulich unnötig und wäre ein weiterer, nunmehr ungebührlicher Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen wird eine Artenliste angegeben, um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu erreichen. In der Pflanzliste finden sich Arten, von denen schon Exemplare in der Nähe vorhanden sind.

Ansonsten wird auf „heimische und standortgerechte Laubgehölze“ abgestellt und keine Beschränkung mehr auf eine Artenliste vorgenommen, da dies ohne wesentliche positive Wirkungen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren maßgeblich und damit ungebührlich einschränkt. Die Beschränkung auf heimische und standortgerechte Laubstraucharten reicht zur Sicherung des ökologischen Wertes völlig aus. Die Gestaltung für diese Maßnahme im direkten Wohnumfeld soll in der Dispositionsfreiheit der Bauherren liegen.

Die weitere gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die heute fast alle mit Mais bzw. anderen Ackerfrüchten bewachsen und intensiv bewirtschaftet sind, wird den Bauherren überlassen.

Um diese insgesamt geringe Begrünungsvorgabe für Freiflächen etwas zu kompensieren, sollen die Gebäude in die Grünhaltung der Grundstücke und die Aufwertung des Gebietes für Arten



und Lebensgemeinschaften einbezogen werden. Dazu sollen Möglichkeiten der Fassadenbegrünung genutzt werden. Die Stadt verkennt nicht, daß Fassadenbegrünung für die Bauherren und Gebäudenutzer nicht nur Vorteile hat. Immer wieder wird beklagt, daß dieses Grün am Haus 'Brutstätte' von Kerbtieren und anderen Insekten sowie von Spinnentieren ist und diese Fauna ins Haus lockt. Daher wird die Festsetzung für Fassadenbegrünung nur für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze getroffen. Auch dort wird – ausgehend von der Annahme eines üblichen, rechteckigen Baukörpers – lediglich die Begrünung einer Seite gefordert. Dabei läßt die gewählte Formulierung der Festsetzung mit 25% der Fassaden offen, ob an einer oder mehreren Seiten begrünt wird. Gleichzeitig wird einer eventuellen Minimierung, daß nur eine Schmalseite des Gebäude begrünt wird, vorgebeugt.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Fassaden verzichtet also auf Detailvorgaben. Der jeweilige Bauherr soll selbst entscheiden, welchen Teil der angesprochenen Fassaden er begrünt. Es ist keine städtebauliche Rechtfertigung ersichtlich, ihm dort weitere Vorgaben zu machen.

#### 4.5 Gewinnung erneuerbarer Energie

Im Plangebiet wird künftig in erheblichem Maße Energie verbraucht werden. Deshalb soll dort auch Energie aus regenerativen Quellen gewonnen werden. Dazu wird auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB bestimmt, daß die Dachflächen von Hauptgebäuden so mit Solaranlagen auszustatten sind, daß der Energiebedarf des Gebäudes gedeckt wird.

Diese Regelung läßt die genaue Nutzungsform offen, denn es soll dem Bauherrn überlassen bleiben, ob er Photovoltaik- oder Solarmodule aufbaut oder eine Kombination nutzt. Die Regelung ist damit auch offen für künftige technische Entwicklungen und Angebote.

Dabei ist der Stadt klar, daß ein tatsächlicher Ausgleich unwahrscheinlich ist, denn die Zeiten von Hauptenergieangebot und Hauptenergiebedarf liegen wegen der jahreszeitlichen Temperaturentwicklung weit auseinander. Gefordert wird deshalb lediglich soviel Energieerzeugungskapazität, daß ein rechnerischer Ausgleich der Jahresenergiebilanz erreicht wird. Damit kann der Bauherr überdies durch andere Maßnahmen wie optimierte Dämmung oder Nutzung besonders sparsamer Energieverbraucher oder zusätzliche Nutzung anderer regenerativer Energieerzeuger seinen Bedarf an Energie aus fossilen Quellen minimieren und so Einfluß auf seinen Bedarf an Solarnutzungskapazität nehmen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die formale Beschränkung auf die Solarenergienutzung, die ja eine Einschränkung der Technologieoffenheit suggeriert, als flexibel und zumutbar.

Die Festsetzung ohne den letzten Halbsatz, also ohne einen Mengenbezug, wäre substanzlos, weil sie durch Kleinstanlage unterlaufen und ad absurdum geführt werden könnte. Eine in absoluten Zahlen festgesetzte Menge wäre angesichts der offenen Grundstücks- und Gebäudegrößen sowie Energiebedarfen nicht zu rechtfertigen. Deshalb wird ein Bezug aufgegriffen, auf den die Bauherren entscheidenden Einfluß haben und der städtebaulich gerechtfertigt ist. Ob dies durch die Formulierung des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB „... *bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen* ...“ (Hervorhebung nachträglich) nicht gedeckt ist, wie Bremerhaven meint, oder gedeckt ist, wovon Geestland ausgeht, werden künftige Urteile zeigen.

Neben die Regelung zur Sonnenenergiegewinnung auf Hauptgebäuden stellt die Stadt auch eine Regelung zur Nutzung der Dächer von Nebengebäuden. Wenn diese Dächer eine hinreichende Größe – angesetzt werden 10 m<sup>2</sup> - aufweisen, dann sollen auch sie für die Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

Alternativ ist eine Begrünung möglich. Diese soll sich dann aber nicht in einer extensiven, ggf. auch nur Alibi-Begrünung erschöpfen, sondern einen wirksamen (Ersatz-)Lebensraum bieten. Deshalb wird eine Mindestsubstratdicke von 20 cm festgesetzt, so daß ein erheblicher Wurzelraum mit guter Pufferkapazität hinsichtlich der Wetterschwankungen gegeben ist. Damit wird es auch möglich und gefordert, die Dachbegrünung dauerhaft grün zu erhalten.

Die Stadt macht den Grundstücksnutzern damit bereits sehr weitgehende und detaillierte Vorgaben und hält sie für noch städtebauliche gerechtfertigt. Noch weitergehende Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit dürften nicht nur die Akzeptanz weiter schmälern, sondern auch der Rechtfertigung entbehren; sie wären nicht begründet und nicht vorgesehen.

Dies gilt insbesondere für Vorschläge wie den, per Textfestsetzung fossile Energieträger zu verbieten.

Der künftige Energiebedarf der Wohngebäude und ggf. weiterer Anlagen, der Autos und weiterer Energieverbraucher im Plangebiet sowie die Entscheidungen der jeweiligen Eigentümer über ihre Energieversorgung sind ebensowenig hinreichend verlässlich absehbar wie die künftigen Möglichkeiten, die dann benötigten Gebäude, Anlagen und Fahrzeuge mit regenerativ erzeugten Energien zu betreiben. Deshalb wird keine diesbezügliche Vorgabe gemacht. Solche Vorgaben sind überdies angesichts des Systems der CO<sub>2</sub>-Bepreisung unnötig und langfristig kontraproduktiv.

#### **4.6 Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet ist auf der Südwestseite vollständig durch die Straße „Am Sohlacker“ erschlossen. Dies beinhaltet keine beitragsrechtliche Aussage.

Wie oben bereits angesprochen, soll die rückwärtige Erschließung aber nicht durch private Zufahrten zu dieser Straße erfolgen, obwohl dies eine für die öffentliche Hand besonders sparsame und je nach dem Organisationswillen der Grundstückseigentümer auch eine privatwirtschaftlich sehr sparsame und schonende Variante sein kann.

Vielmehr sollen die beiden rückwärtigen Bautiefen durch eine öffentliche Straße erschlossen werden. Diese wird als Schleife geführt, da so eine Wendestelle gespart und Erreichbarkeitsproblemen bei eventuellen Straßenbauarbeiten vorgebeugt werden kann. Die neue Straße wird nach Norden bis zur Grenze des Plangebietes fortgesetzt, damit dort eine Ergänzung des Baugebietes nahtlos möglich wird.

Das neu zu bildende Straßengrundstück soll mit 8 m so breit sein, daß außer der direkten Erschließungsfunktion auch eine Aufenthaltsfunktion gegeben ist und die Attraktivität des Baugebietes steigert.



## 4.7 Spielplatz

Grundsätzlich ist bereits wegen der Lage, der Struktur und des geringen Versiegelungsgrades des Baugebietes kein Spielplatz notwendig. Darüber hinaus spricht auch die Führung und die Dimension der Verkehrsfläche gegen die Notwendigkeit eines Spielplatzes, denn in der wenig frequentierten Anliegerstraße führt die erhebliche Breite zu einer guten Aufenthaltsqualität und Eignung für Bewegung und Spiel. Im übrigen ist im benachbarten Wohngebiet ein Spielplatz am „Kastanienweg“ vorhanden und erreichbar. Daher wird auf die Festsetzung einer Fläche als Spielplatz verzichtet.

## 4.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach den örtlichen Erfahrungen versickert das Niederschlagswasser problemlos im Ackerboden. Die Bodenkarte des LBEG weist als Bodenart Podsol aus, die hydrogeologische Karte weist darauf hin, daß das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung gering ist. Der Boden besteht im Raum nach dem Nds. Bodeninformationssystem auf den Kuppen aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden, die regelmäßig gut wasserdurchlässig sind. Dies deckt sich mit der örtlichen Erfahrung der Versickerungsfähigkeit.

Das Plangebiet auf dieser Bodenfolge wird als allgemeines Wohngebiet mit mindestens mittelgroßen Grundstücken und einer mäßig dichten Bebauung festgesetzt. Deutlich mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche darf nicht bebaut werden. Somit besteht auf den jedem Grundstück ein großer Freibereich, auf dem das Niederschlagswasser wie bisher versickert und der auch der Versickerung des Wassers übernehmen kann, welches auf den befestigten Flächen anfällt und nicht anderweitig genutzt wird.

Deshalb wird in diesem Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Ausgenommen von der Versickerungspflicht ist Wasser, welches nicht als zu beseitigendes Niederschlagswasser anfällt, sondern zur Nutzung gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird. Ein solcher Umgang mit Regenwasser, der zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser beiträgt, soll zulässig sein.

## 4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In einer Schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2018 (T & H Ingenieure GmbH: „Schalltechnische Untersuchung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Ortschaft Sievern“; Bremen, 27.7.2018) ist die Schallbelastung des Bereiches entlang der Straße im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanänderung 100 m südlich des jetzigen Plangebietes berechnet worden. Danach liegt die Fläche neben der Straße in den Lärmpegelbereichen IV und III. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan wiedergegeben. Dort sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume höhere Anforderungen an die Schalldämmwirkung von Außenbauteilen zu stellen als in den Lärmpegelbereichen II und I, welche weiter von der Straße entfernt liegen.



Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind solche, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Besonders leicht nachvollziehbar ist dies für Wohn- und Schlafzimmer. Für Büro- und ähnliche Räume gelten bereits geringere Schutzanforderungen. Flure, Badezimmer, Abstellkammern etc. zählen gar nicht zu den schutzbedürftigen Räumen.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Schall müssen die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich III ein resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV von mindestens 40 dB erreichen. In den Lärmpegelbereichen I und II reicht dagegen ein Dämmmaß von 30 dB. Für Büroräume und ähnliches reicht ein um 5 dB geringeres Schalldämmmaß. Vor diesem Hintergrund wird das für den jeweiligen Lärmpegelbereich notwendige textlich festgesetzt.

Der Schallschutz durch entsprechend ausgeführte Wand- und Fensterelemente gewährt den schutzbedürftigen Räumen aber nur solange hinreichenden Schallschutz, solange die Fenster geschlossen bleiben. Deshalb, so das o.a. Schallgutachten, „*muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. ... ab einem Außen Geräuschpegel von größer 50 dB(A) [wird] eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert.*“ Auch dies wird textlich festgesetzt.

Neben der Dämmung der Außenbauteile und dem Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen bzw. raumluftechnischer Belüftung gibt es auch die Möglichkeit, schallempfindlichere Räume wie Schlafzimmer auf der von der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dies wird ebenfalls in die Textfestsetzung zum Schallschutz aufgenommen. Die Auswahl der konkreten Maßnahme wird allerdings dem Bauherrn überlassen, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits durch die anderen Maßnahmen an den Außenbauteilen vorbereitet und durch eines der beiden Instrumente 'Lüftung' bzw. 'Grundrißorganisation' gewährleistet wird.

Für den Außenwohnbereich werden keine Festsetzungen getroffen. Zwar werden im straßennahen Bereich der Orientierungswert für Mischgebiet überschritten. Es ergeben sich aber durch die Bebauung hinter den Gebäuden hausnahe Freibereiche im Schallschatten. Eine Vorgabe, daß nur diese Bereiche genutzt werden dürften oder daß durch aktive Schallschutzmaßnahmen weitere solcher Freibereiche geschaffen werden müssten, ist mit Blick auf die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht angemessen.

#### 4.10 Flächenangaben

Zweckbestimmung der Fläche		ca. m <sup>2</sup>	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	25.893	100
2	Allgemeines Wohngebiet	22.943	89
	darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(1.094)	(4)
	Straßenverkehrsfläche	2.950	11
3	Versiegelbare Fläche in den Wohngebieten (GRZ 0,3 zzgl. 40% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	9.636	37
	Versiegelbare Straßenverkehrsfläche 80% (Annahme mit Blick auf die Straßengrundstücksbreite und die schmale Bestandsstraße)	2.360	9
	Unversiegelbare Fläche	13.897	54



## 5. Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht es, die dringende Wohnentwicklung von Sievern am Nordrand der Ortslage fortzusetzen, dabei vorhandene Erschließung zu nutzen und ein sparsames Erschließungssystem zu etablieren. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs wird zügig erhebliche Fläche verfügbar gemacht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen gleichzeitig sicher, daß Strukturbrüche und konflikträchtige Nutzungsintensitäten vermieden werden. Sie sichern eine lockere, niedrige Bebauung, welche die vorhandene und die zulässige Struktur fortsetzt und ergänzt.

Die Planung sichert mit einer relativ geringen öffentliche Erschließung auch die Möglichkeit für die langfristige Weiterentwicklung des Wohngebietes und damit des Siedlungskörpers Sievern. Die Stadt sieht es als ihre Aufgabe, im angemessenen Umfang auf gut geeigneten Flächen Bau-recht für Wohnbauvorhaben zu schaffen und den Rahmen für die künftige Nutzung so zu stecken, daß Konflikte vermieden werden und Vorteile für die privaten Nutzer und für die Allgemeinheit entstehen.

Durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung wird die Straße „Am Sohlacker“ mit Zusatzverkehr belastet. Dieser ist aber durch die Bebauung auf der Nordseite dieser Straße gering, denn dadurch wird nur eine Häuserreihe angeschlossen, außerdem ist die Nutzung einer Straße durch beidseitige Anbauung üblich, vorausseh- und zumutbar. Rückwärtig werden zwei weitere Häuserreihen auf mittelgroßen Grundstücken mit geringen Wohnungszahlen ermöglicht. Die dafür notwendige Straße mündet weit südlich in die Straße „Am Sohlacker“, so daß die dort anliegende Wohnbebauung voraussichtlich nur durch wenig Anliegerverkehr von einigen Ein- und Zweifamilienhäusern ‚belastet‘ wird. Bei Bedarf kann die Stadt für das geplante Erschließungssystem sogar entsprechende Verkehrsregelungen treffen. Die Zusatzbelastung ist also gering und führt nicht zu ungebührlichen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Sohlacker“.

In der Umgebung des Plangebietes liegt als markanter Emissionsort die Landesstraße L 135 „Sieverner Straße“. Deren Emissionen wirken relevant im Osten des Plangebietes, dem wird allerdings durch Maßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile des jeweiligen Gebäudes ausreichend Rechnung getragen. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Pipinsburg und Umgebung“ liegt bereits 220 – 330 m vom Nordrand des Plangebietes entfernt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das – auf der Nordseite einzugrünende – Plangebiet ist weder hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft noch bezüglich der Funktionen des Naturhaushaltes ersichtlich.

Die Pipinsburg als wichtiges archäologisches Denkmal ist vom Plangebiet nicht nur durch den deutlichen, mehr als 400 m messenden Abstand, sondern auch durch die Landesstraße getrennt und durch Gehölze abgeschirmt. Außerdem sind Sporteinrichtungen auf der Ostseite der Straße vorgelagert, so daß hier bezüglich der Pipinsburg selbst durch das Plangebiet keinerlei Beeinträchtigungen ersichtlich sind.,

Die Planung lässt die Versiegelung von bis zu 9.636 m<sup>2</sup> Ackerfläche für Wohngebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie von voraussichtlich ca. 2.360 m<sup>2</sup> Acker für Straßenfläche zu und damit die Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodenfunktionen, Wuchs- und Lebensraum.

Sie verpflichtet gleichzeitig dazu, das Plangebiet nach Norden und Osten hin mit einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Dort wird in der bisher offenen Ackerflur ein zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Auf den nicht bebaubaren Teilen des bisherigen Ackers werden künftig in den Hausgärten voraussichtlich auch Gräsern, Kräuter, Stauden, Sträucher und Bäume wachsen und somit die Arten- und Strukturvielfalt erhöhen. Die Nutzungsintensität des Bodens wird auf Teilflächen voraussichtlich höher, auf anderen Teilflächen dagegen niedriger sein als bisher.

Das Plangebiet ist von den Eigentümern der Grundstücke an einen Vorhabenträger verkauft worden, es steht der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Allerdings wird die Stadt eine im wirksamen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung dargestellte Fläche von 1,72 ha in Fläche für die Landwirtschaft umwandeln. Der Anbauflächenverlust durch den Bebauungsplan „Sohlacker“ beträgt insoweit noch 0,87 ha.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin nutzbar. Die nördlich angrenzenden Ackerflurstücke haben sich in diesem Zuschnitt aus dem Willen der Eigentümer ergeben und sind vernünftig bewirtschaftbar. Das östlich angrenzende Flurstück hat sich ebenfalls aus dem Eigentümerwillen ergeben und auch dort kann die bisherige Nutzung als Weide vernünftig fortgesetzt werden.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen führen nur zu ortsüblichen und hinzunehmenden Immissionen. Im Plangebiet ergibt sich künftig dieselbe Situation wie im bisherigen Wohngebiet. Dort sind aber keine ungebührlichen Belastungen aufgetreten. Im übrigen wird diese Wohnbebauung künftig durch das Plangebiet gegenüber der Landwirtschaft 'abgeschirmt'.



## 6. Infrastruktur

Im öffentlichen Straßengrundstück „Am Sohlacker“ sind die Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Neue Bebauung kann an diese Anschlussstellen angebunden werden.

In der geplanten Straße soll neben den anderen Ver- und Entsorgungsleitungen auch eine geeignete Trasse für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen und hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ beachtet werden. Für den rechtzeitigen Ausbau der Leitungsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der unterschiedlichen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig abgestimmt werden.

Für die Oberflächenentwässerung ergeben sich keine zusätzliche Anforderungen, da die Versickerung vorgeschrieben wird.

Für die Andienung mit dem Müllfahrzeug stehen die Straße „Am Sohlacker“ und die geplante Erschließungsstraße zur Verfügung. Erstere ist bereits seit langem durch die Müllabfuhr genutzt, letztere als Schleife geführt und für die Müllabfuhr nutzbar. Müllbehälter müssen an diesen beiden Straßen – bei der neuen Straße im Bereich der Schleife – bereitgestellt werden, da die kurze nördliche Fortsetzung der geplanten öffentlichen Straße ohne Wendestelle ist und lediglich der Erweiterungsfähigkeit des Baugebietes nach Norden dient.

## 7. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch einen Vorhabenträger erfolgen, der u.a. die Kosten für die Erschließung tragen wird. Der Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt Geestland entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.



## 8. Bodenfunde

Nördlich des Plangebietes liegt die Pippinsburg, dort sind – wie auch im weiteren Umfeld – archäologische Funde gemacht worden.

Aus der Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist im Plangebiet mit wertvollen, archäologisch relevanten Siedlungsspuren zu rechnen. Um mögliche Bodendenkmale zu erfassen ist es daher zunächst erforderlich, dass die geplante Erschließungsstraße durch die archäologische Denkmalpflege (als Suchschnitt) begleitet wird. Erdarbeiten für die Erschließungsstraße des Baugebiets sind von der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven zu begleiten und dürfen nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Arch. Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden.

Diese o.a. Fundhäufung im Raum legt nahe, daß bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden können. **Alle diese Funde sind meldepflichtig** (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz). Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven (im Hause Burg Bederkesa, Tel. 04745 94390) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.** Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



## 9. Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 „Am Sohlacker“, Ortschaft Sievern, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 21. März 2022

gez. M. Schwarz

## Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat am 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Am Sohlacker“, Ortschaft Sievern, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.06.2021 beschlossen. Der Entwurf hat vom 06.01.2022 bis 07.02.2022 öffentlich ausgelegen. Am 21.03.2022 hat der Rat der Stadt Geestland die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 229 „Am Sohlacker“, Ortschaft Sievern, als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 21.03.2022 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Geestland, den 22.03.2022

gez. Krüger

Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die Nds. Bauordnung bestimmt in § 9 Abs. 2: *„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“* Gleichwohl finden sich gerade in neuen Baugebieten immer wieder Baugrundstücke, auf denen die nicht überbauten Flächen, obwohl sie offensichtlich nicht für andere Nutzung gebraucht werden, nicht als Grünflächen angelegt, sondern geschottert sind. Daher betont die Stadt die Begrüpfungspflicht und stellt mit ihrer Bauvorschrift klar, daß Kies- und Schotterflächen keine Gärten und unzulässig sind.



Eine andere Beobachtung in neuen Baugebieten ist, daß Grundstücke sehr intensiv i.S.v. hoch und blickdicht eingefriedet werden. Dies erfolgt nicht nur in rückwärtigen Grundstücksbereichen, um ggf. empfindliche Außenwohnbereiche abzuschirmen, sondern auch entlang der Straßen. Die Folgen sind Beeinträchtigungen oder Unterbrechungen des offenen Charakters des öffentlichen Raumes, eine optische Abschottung des Privatgrundstücks und Abweisung der Nutzer des öffentlichen Raumes sowie – bei Fortsetzung dieser Einfriedungsweise auf mehreren Grundstücken – die Verengung des Straßenraumes zu einem Hohlweg und starker Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität. Dies soll vermieden werden.

Als geeignetes Mittel, welches auch einen ortsgestalterischen und naturfunktionalen Nutzen hat, erweist sich die Beschränkung auf Einfriedung mittels Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen. Die Vielfalt der möglichen Gehölze gibt hinreichenden Raum für individuelle Lösung, die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wird nicht ungebührlich eingeschränkt. Wenn solche Hecken hoch werden, können auch sie den Straßenraum verengen und nachteilig auf seine Aufenthaltsqualität wirken. Deshalb wird für die Hecken eine Maximalhöhe von 1,2 m vorgegeben. Sie liegt etwas über der üblichen und gut überschaubaren Höhe von 1 m, weil der natürliche Zuwachs und notwendige Rückschnitt mit etwas Spielraum leichter zu handhaben sind.

Innerhalb der Hecke soll auch ein Zaun zulässig sein. Vereinbar mit dem oben dargelegten Gestaltungsziel ist er allerdings nur, wenn er nicht höher als die Hecke sowie blickdurchlässig ist. Als blickdurchlässig gilt der Zaun, wenn die blickdichte Oberfläche weniger als  $\frac{3}{4}$  der Gesamtoberfläche beträgt und gleichmäßig verteilt ist.

Die geschilderten Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes treten in vermindertem, aber relevantem Maße auch auf, wenn die unerwünschten Abschottungszäune entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu Straße reichen. Deshalb gilt die Regelung zur Einfriedung in dem gesamten straßenseitigen Raum bis zur Höhe der straßenseitigen Baugrenze. Damit wird auch deutlich, daß die Regelung nicht durch einen Abschottungszaun auf dem Grundstück in geringem Abstand hinter der Straßengrenze unterlaufen werden darf.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden keine Einfriedungsregelungen getroffen. Hier werden vor dem Hintergrund der Vielgestaltigkeit der privaten Grundstücksnutzung und deren eventueller Schutzbedürftigkeit, mit Blick auf das eventuelle Interesse an der Vermeidung von Nachbarkontakten und –einflüssen sowie mangels relevanter Vorprägungen die Regeln der NBauO zu Einfriedungen als ausreichend erachtet.

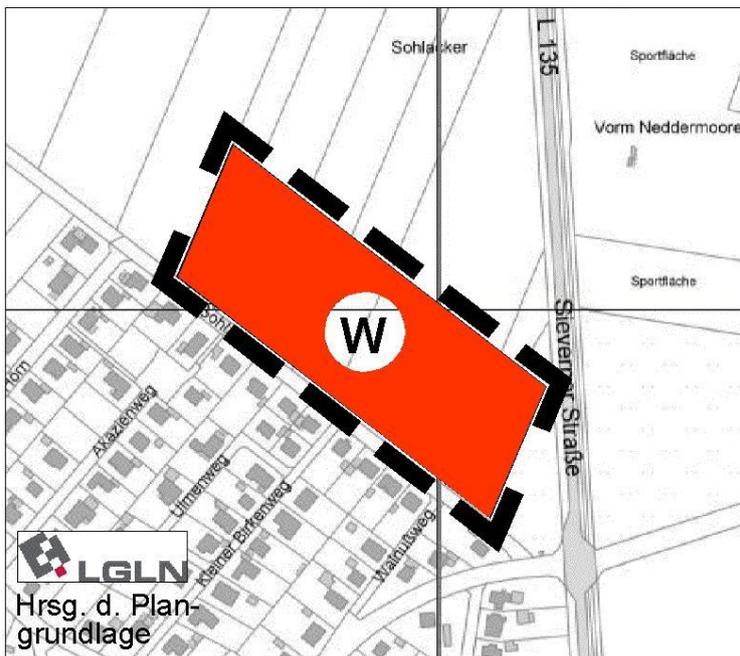
Zur Durchsetzung der Bauvorschriften wird auf das entsprechende Instrumentarium der Ordnungswidrigkeit bzw. ihrer Ahndung verwiesen.

## Stadt Geestland

### Ortschaft Sievern

#### Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des des Bebauungsplanes Nr. 229 „Am Sohlacker“

#### Planzeichnung



#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des  
räumlichen  
Geltungsbereichs

Maßgeblich ist die BauNVO  
i.d.F.v. 14.6.2021

#### Verfahrensablauf

Die Stadt Geestland hat den Bebauungsplan Nr. 229 „Am Sohlacker“, Ortschaft Sievern, im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren hat sie das Plangebiet, das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Rat der Stadt Geestland hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.03.2022 als Satzung beschlossen.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Geestland, den 22.03.2022

gez. Krüger  
(Bürgermeister)