

Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 211

„Bahnhofstraße“

Ortschaft Bad Bederkesa



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Begründung

Abschrift

Stand 06.12.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
2	Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP).....	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3	Bestand und Rahmenbedingungen	6
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	6
3.2	Bestand und Zustand des Plangebietes	6
4	Planung	7
4.1	Zielsetzung der Planung	7
4.2	Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen	8
4.3	Hinweise	10
5	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Natur und Landschaft	11
5.2	Belange der Landwirtschaft	12
5.3	Schallimmissionen / Verkehrslärm	12
6	Sonstiges	13
6.1	Versorgung / Entsorgung	13
6.2	Umsetzung der Planung und Kosten	14
6.3	Rechtsgrundlagen	14

Anlagen

- 1 Bestandsaufnahme
- 2 Verkehrslärm - Überschlägliche Ermittlung der Schallimmissionen

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 211 umfasst die Flurstücke Nr. 64/1; 64/2; 63/1; 63/2; 62 und 380/64 mit den Häusern Nr. 2 und 4 an der Bahnhofstraße sowie Nr. 60 an der Mattenburger Straße. Außerdem gehört eine Teilfläche der Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 62/25) zum Geltungsbereich. Städtebaulich ist der Bereich nordöstlich der Bahnhofstraße durch eine gewachsene heterogene Struktur hinsichtlich der Gebäudeformen, der Geschossigkeit, der baulichen Dichte und seiner Nutzungsvielfalt gekennzeichnet. So befinden sich innerhalb des Plangebietes neben Wohnhäusern und Mietwohnungen, auch die Praxen von Ergotherapeuten und ein Grillrestaurant. In der näheren Umgebung befindet sich südlich gelegen ein Transportunternehmen für Spezialtransporte und nördlich gelegen eine Metzgerei, sowie daran angrenzend das brachliegende Gelände der ehemaligen Molkerei. Für den beschriebenen Bereich östlich der Bahnhofstraße liegt noch keine konkrete baurechtliche Grundlage vor und es besteht Unklarheit über mögliche Bauhöhen, den Versiegelungsgrad und die Grenze des bebaubaren Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände.

(2) Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 211 soll zumindest für die o.g. Flurstücke die für eine angemessene städtebauliche Entwicklung erforderliche baurechtliche Grundlage in diesem Bereich der Stadt Geestland geschaffen werden. Dabei wird die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden gemischten Nutzungsart auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen sowie der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen angestrebt. Mit der Klärung der zukünftigen Nutzung und Bebaubarkeit soll nicht nur die städtebauliche Ordnung gesteuert werden, sondern auch den Grundeigentümern, den Bewohnern und den Betrieben die für existenziell wichtige Entscheidungen notwendige Planungs- und Investitionssicherheit gegeben werden.

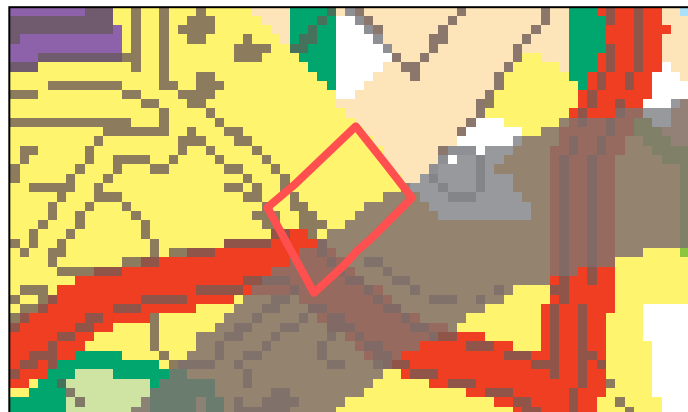
(3) Die der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Ziele umfassen neben der angestrebten Nutzungsdiversität auch eine behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes unter Erhaltung von positiv prägenden Elementen wie die aufwendig gestalteten Wohnhäuser und Fassaden aus unterschiedlichen Epochen, mit deren Hausgärten und Gehölzbestände. Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen unter Berücksichtigung der angestrebten baulichen Verdichtung auf einen unvermeidlichen Umfang beschränkt bleiben. Zur Abschirmung des bebauten Siedlungsbereiches gegenüber der offenen Landschaft soll ein Teil der entlang der nordöstlichen Plangrenze vorhandenen Gehölze als Baum-Strauchhecke erhalten bleiben bzw. umgewandelt werden.

(4) Neben den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen sollen auch private Belange, soweit bekannt, berücksichtigt werden. So liegen für das Flurstück Nr. 62 (Mattenburger Straße 2) Entwicklungsabsichten vor, die ausdrücklich auf eine eingeschossige Bauweise beschränkt sind. Außerdem soll für dieses Flurstück auch eine landwirtschaftliche Teilnutzung zulässig sein, da die nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen demselben Eigentum zugeordnet sind und daher ein Funktionszusammenhang besteht. Insofern muss auch eine Feldzufahrt durch die geplante Baum-Strauchhecke zulässig bleiben.

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 Bad Bederkesa als Grundzentrum und Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung. Der Bereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung zum RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Weitere flächenhafte Darstellungen enthält das RROP für den Bereich des Plangebietes nicht. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.



RROP 2012
(Ausschnitt)

2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

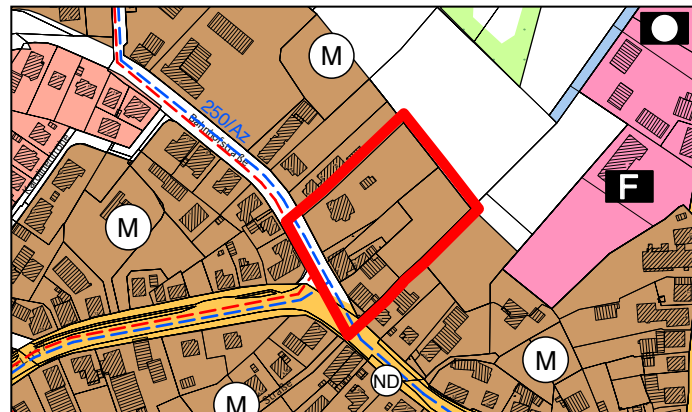
Für das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa liegt kein Landschaftsplan vor. Wesentliche Aussagen über Natur und Landschaft müssen daher dem Landschaftsrahmenplan 2000 (LRP) des Landkreises Cuxhaven entnommen werden. Im LRP wird das Plangebiet und die Umgebung als Siedlungsfläche dargestellt. Schutzgüter oder Schutzobjekte sind für den Bereich des Plangebietes nicht verzeichnet. Aus den Darstellungen des LRP ergeben sich insgesamt keine besonderen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.



LRP Karte I
„Arten und
Lebensgemeinschaften“
(Ausschnitt)

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) wirksam

(1) Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) beruht auf Darstellungen der FNP-Neuaufstellung für den Teilbereich der ehemaligen Samtgemeinde Bederkesa aus dem Jahr 2014. Darin ist das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Weitere Darstellungen oder Kennzeichnungen enthält der FNP nicht. Demgemäß gilt der B-Plan Nr. 211 im Sinne von § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.



Teilflächennutzungsplan
Bederkesa Stand 2014
(Ausschnitt)

Kartengrundlage
AK5 © 2013 LGLN

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Bad Bederkesa und grenzt an die freie Landschaft zwischen der Bahnhofstraße im Westen und der Holzerburger Straße im Osten. Die nähere Umgebung ist durch eine gemischte Bebauung und Nutzung geprägt. Dabei überwiegen an der Westseite der Bahnhofstraße Wohnhäuser in offener Bauweise, während an der Ostseite eine typische Mischgebietsstruktur vorliegt. So befindet sich im Norden neben Wohnhäusern auch eine Metzgerei und der brachliegende Gebäudekomplex einer ehemaligen Molkerei. Im Südosten an der Mattenburger Straße schließen zwei Wohnhäuser an (Nr. 56 ist ein ehemaliger Kohlenhandel) und Nr. 54 ein Transportunternehmen, dessen Lager- und Abstellflächen wiederum direkt an den hinteren Abschnitt des Plangebietes grenzen.

(2) Südlich des Plangebietes mündet die Bahnhofstraße in die Landesstraße L 117 mit der Mattenburger Straße und der Drangstedter Straße, die im Einmündungsbereich zusammentreffen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit Weideflächen und Intensivgrünland sowie Streifen mit Feldgehölzen, die teilweise in Heckenabschnitte übergehen.

(3) Als städtebauliche Auffälligkeit ist der sehr geringe Abstand der meisten Gebäude an der Bahnhofstraße zur Straße zu erwähnen, der regelmäßig nur ca. 2 m beträgt, teilweise auch weniger.

3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Wie die Umgebung ist auch das Plangebiet durch eine gemischte Nutzung und eine heterogene Bauweise gekennzeichnet. So ist das Haus Bahnhofstraße Nr. 4 eine zweigeschossige Villa (ehemalige Arztpraxis) mit Vorgarten und kompakten Gehölzbeständen im rückseitigen Garten, insbesondere an der hinteren Grundstücksgrenze.

(2) Das Hauptgebäude Bahnhofstraße Nr. 2 ist ebenfalls zweigeschossig, hält aber nur einen Abstand von knapp 2 m zur Straße. Neben Wohnungen existiert hier auch eine gewerbliche Nutzung (Ergotherapeuten). Auf der Rückseite befindet sich ein Anbau und ein kleiner Garten, der jedoch außer einer Rasenfläche nur eine kleine Hecke aufzuweisen hat.

(3) Das Haus Mattenburger Straße Nr. 60 ist eingeschossig und die Gebäudestellung korrespondiert mit der Gebäudeflucht in der Mattenburger Straße. Die Nutzung besteht nur aus einem Grillrestaurant. Hinter dem Gebäude befindet sich eine befestigte Hofffläche als Parkplatz sowie daran anschließend noch ein Schafstall. Der gesamte hintere Teil des Grundstücks wird als Schafweide genutzt. Einige Gehölze an der östlichen Grenze stehen innerhalb des anschließenden Grabens und daher außerhalb des Plangebietes.

(4) Besonders zur erwähnen ist ein teilweise hoher Versiegelungsgrad durch befestigte Hoffflächen als Parkplätze (s. Anlage 1) und ein deutlicher Geländeversprung im Anschluss an den Straßenraum, der Stützmauern erforderlich macht.

4 Planung

4.1 Zielsetzungen der Planung

(1) Mit der Einstufung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO soll der Kontinuität und Weiterentwicklung dieses in Zentrumsnähe liegenden Gebietes Rechnung getragen werden. Zugleich soll den Grundeigentümern und möglichen Vorhabenträgern die für ihre Entscheidung notwendige Planungs- und Investitionssicherheit gegeben werden. Mit der Einbeziehung der bisher untergenutzten hinteren Teilflächen sollen strukturelle Entzerrungen und betriebliche Erweiterungen ermöglicht und der private Wohnungsbau gefördert werden.

(2) Die Bebauungsstruktur und die bauliche Dichte soll sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, aber zur Bahnhofstraße hin höher und kompakter sein können, während im hinteren Bereich zur Siedlungsgrenze hin die Bauhöhen reduziert werden sollen und nur eine offene Bauweise zugelassen werden soll. Da insbesondere für gewerbliche Nutzungen von einem höheren Bedarf an versiegelten Stellplätzen und Nebenanlagen auszugehen ist, soll sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO orientieren, und zwar mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 und Geschossflächenzahl GFZ 1,2 für die II-geschossigen Bereiche.

(3) Die vorhandenen Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten werden. Erhaltungsgebote für einzelne Bäume sollen mangels städtebaulicher Begründung jedoch nicht festgesetzt werden.

Die an der Grenze zur offenen Landschaft vorhandenen Gehölze sind jedoch zur Erhaltung des Landschaftsbildes als zu erhalten festgesetzt, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Ein Teil der Gehölze befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Die Eigentümer beabsichtigen zwar die Erhaltung oder Ergänzung dieser außerhalb stehenden Gehölze. Eine entsprechende Festsetzung ist dazu allerdings nicht zulässig. Allerdings werden diese Bäume durch die bauliche Entwicklung auch nicht beeinträchtigt.

4.2 Festsetzungen des B-Planes im Einzelnen

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

(1) Unter Berücksichtigung der gemischten Nutzungsstruktur und des Charakters innerhalb des Plangebietes, wie auch der benachbarten Gebiete, werden die Bauflächen insgesamt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 19 BauNVO) orientiert sich ebenfalls an der Bestandsituation (s. Anlage 1) und an der für Mischgebiete typischen Nutzung, Bebauung und Versiegelung mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt. Die zulässige Bruttogeschossfläche BGF orientiert sich an dem Höchstmaß BGF 1,2 gem. § 17 BauNVO und muss daher nicht expliziet als Festsetzung im B-Plan aufgeführt werden.

(3) Bei der Anzahl der Geschosse wird differenziert (§ 20 BauNVO). Einerseits soll auf dem Flurstück Nr. 62 (Mattenburger Straße Nr. 60) ausdrücklich nur eingeschossig gebaut werden, andererseits sollen die Bauhöhen gegenüber der offenen Landschaft abgestuft werden, wodurch auch auf dem Flurstück Nr. 64/1 (Bahnhofstraße Nr. 4) im hinteren Bereich nur eine eingeschossige Bebauung zulässig wird. Im Übrigen ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

(4) Das durch Baugrenzen definierte Baufeld orientiert sich an dem in der Bahnhofstraße üblichen Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzung, von dem im Bereich vorhandener Gebäude geringfügig abgewichen wird. Der Verlauf der vorderen Baugrenze im Bereich des Gebäudes Mattenburger Straße 60 orientiert sich an vorhandenen Bauflucht in der Mattenburger Straße (Nr. 58, 56 und weitere). Gegenüber der offenen Landschaft soll ein angemessener Abstand von 5 m zu vorhandenen Gehölzen gehalten werden, die sich auf dem Flurstück Nr. 62 nur außerhalb des Geltungsbereiches befinden, während sich auf dem Flurstück Nr. 64/1 ein erheblicher Anteil der Gehölze auch innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Im übrigen entsprechen die Baugrenzen mit 3 m Abstand den allgemeinen Bestimmungen der NBauO.

• **Bauweise** - §§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO -

Im Bestand kommt neben der überwiegenden offenen Bauweise (o) auch eine Grenzbebauung vor (Bahnhofstraße 2). Eine geschlossene Bebauung (g) soll daher als Einzelfall auch weiterhin zulässig bleiben, zumindest an der Straße bzw. in den der Straße zugewandten Grundstücksabschnitten. In den hinteren Bereichen jedoch, gegenüber der offenen Landschaft, soll die Baudichte verringert werden. Deshalb ist dort nur eine offene Bebauung (o) zulässig.

• **Bauhöhen und Bezugsebene** - §§ 16 u. 18 BauNVO -

Analog zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden die Bauhöhen begrenzt, und zwar auf $H = 12$ m bei zweigeschossiger und $H = 10$ m bei eingeschossiger Bauweise. Für Gebäude, die unmittelbar an der Straße errichtet werden, gilt als Bezugsebene die Mitte der Straße, von der das Grundstück erschlossen ist. Im Übrigen gilt als Bezugsebene die Geländeoberfläche gemäß § 5 (9) NBauO.

- **Verkehrsflächen**

- § 9 (1) 11 BauGB -

Mit der Einbeziehung eines Teils der Bahnhofstraße als Verkehrsfläche wird die Fläche bestimmt, von der die Erschließung der Bauflächen erfolgen soll/kann. Weitere Angaben oder Festsetzungen in der Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

- **Grünordnung**

- § 9 (1) 25 a/b BauGB -

- **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(1) Zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Verringerung von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden die im Übergang zur offenen Landschaft vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise als zu erhalten festgesetzt.

(2) Ein erheblicher Teil der Gehölze befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Für diese Gehölze sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen aufgrund der Umsetzung des B-Planes zu erwarten. Eingriffe in die Gehölze sind jedoch in Zusammenhang mit der Pflege des Grabens, der parallel und außerhalb zur Plangrenze verläuft, nicht auszuschließen, da mehrere Bäume innerhalb des Grabens stehen. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 62 ist jedoch zugleich Eigentümer der angrenzenden Weide und hat auch ein eigenes Interesse an der Erhaltung und Pflege eines Gehölzstreifens mit Bäumen und Sträuchern im Bereich der Weide außerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

(3) Im Bereich des Flurstückes Nr. 64/1 befindet sich ein erheblicher Anteil der Gehölze auch innerhalb des Geltungsbereiches und kann deshalb auch teilweise als „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden. Der spezielle Umgang mit dieser Fläche wird in den textlichen Festsetzungen TF 2.1 und TF 2.2 genauer formuliert.

- **TF 2.1 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

- § 9(1)25 b BauGB -

Die an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen oder entstehende Lücken sind diese durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen.

- **TF 2.2 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- § 9(1)25 a BauGB -

(1) Für die Entwicklung zu einem standortgerechten Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern sind die in der u.g. Pflanzliste aufgeführte Gehölze zu verwenden.

(2) Für die festgesetzten Pflanzgebote 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, Brombeere, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Haselnuß.

(4) Pflanzqualitäten als Mindestanforderungen:

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

4.3 Hinweise

Außer den vorgenannten Festsetzungen enthält der B-Plan die nachfolgenden textlichen Hinweise:

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bad Bederkesa. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 16.10.1984 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. Naturschutz

Bei Eingriffen in den Gehölzbestand sind die Bestimmungen der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz einzuhalten. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Natur und Landschaft

(1) Mit dem B-Plan Nr. 211 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zukünftig können Flächen, die bisher unversiegelt waren, insbesondere eine Schafweide und Teile von Gehölzbeständen, bebaut und versiegelt werden.

(2) Die vorhandenen Gehölzbestände können teilweise als zu erhalten festgesetzt werden, sofern sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Ein wesentlicher Teil befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und ist von der geplanten Entwicklung nicht direkt betroffen. Allerdings stehen mehrere Bäume innerhalb eines Grabens, der außerhalb des Geltungsbereichs verläuft. In Zusammenhang mit der Grabenpflege können diese Bäume nur teilweise erhalten bleiben. Der Eigentümer der Weide, auf der sich der Graben und die Bäume befinden, beabsichtigt jedoch auch im Eigeninteresse eine angemessene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. zu entwickeln. Mit der Erhaltung und Entwicklung von Heckenstrukturen entlang der Siedlungsgrenze ist der Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes Genüge getan.

(3) Dagegen sind die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt unvermeidbar. Ein erheblicher Anteil des bisher unversiegelten Bodens wird zukünftig versiegelt werden. Die vorhandene Schafweide wird voraussichtlich größtenteils aufgegeben, teilweise bebaut und befestigt sowie teilweise als Garten entwickelt.

(4) Den unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft steht aber die Verbesserung des Ortsbildes gegenüber. Der ungepflegte morbide Charakter der Fläche wird zukünftig gestaltet und gärtnerisch gepflegt. Außerdem stellt die Entwicklung von untergenutzten Flächen innerhalb der Siedlung oder an deren Rand einen deutlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als Neubaugebiete in bisher unbebauten Landschaftsbereichen.

(5) Bei einer bilanzierenden Gegenüberstellung der o. g. unvermeidbaren Eingriffe einerseits und der Verbesserungen andererseits, insbesondere hinsichtlich der positiven Entwicklung des Ortsbildes und der Belebung des Bereichs, bleibt als Ergebnis ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Kompensation des Eingriffs ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um hier um einen B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

(6) Konkrete Entwicklungsabsichten sind bisher lediglich für den nordöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 62 bekannt. Das Flurstück wird im hinteren Bereich als Schafweide genutzt, auf der sich auch eine Gruppe junger Gehölze befindet. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung mit Eingriffen in diesen Gehölzbestand verbunden ist. Größere Bäume sind aber von den zu erwartenden Bautätigkeiten nicht betroffen. Konkrete Hinweise auf streng geschützte Arten bzw. deren Nester/Habitate liegen nicht vor und sind aufgrund der Siedlungsnähe kaum zu erwarten. Im Übrigen gelten die artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG auch unabhängig von diesem Bebauungsplan.

5.2 Belange der Landwirtschaft

(1) Auf der hinteren Teilfläche des Flurstücks Nr. 62 (Mattenburger Straße Nr. 60) wird mit der Haltung von Schafen noch eine Form der Landwirtschaft betrieben, die im Rahmen der allgemeinen landwirtschaftlichen Belange jedoch von untergeordneter Bedeutung ist. Die Familie des Grundeigentümers ist aber zugleich auch Eigentümer und Nutzer der im Osten angrenzenden Weidefläche und es ist beabsichtigt, hinsichtlich der Viehhaltung eine Nutzungsverknüpfung zwischen der Weide und der geplanten Baufläche zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Entwicklung dient somit auch der Landschaft. Aus dem geplanten Vorhaben ergibt sich somit keine erhebliche Benachteiligung oder Beeinträchtigung für die Landschaft.

5.3 Schallimmissionen / Verkehrslärm

(1) Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 117, eine der Hauptstraßen von Bad Bederkesa. Auch wenn Bad Bederkesa aufgrund der südlichen Ortsentlastungsstraße L119 vom Durchgangsverkehr befreit ist, so fließt doch ein Anteil des Ziel- und Quellverkehrs der Ortschaft am Plangebiet vorbei. Konkrete Angaben über die Verkehrsmenge liegen allerdings nicht vor. Aufgrund dessen wurde eine überschlägliche Ermittlung des Verkehrslärms auf Basis einer angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 3.000 Kfz/24h als Prognosewert durchgeführt (s. Anlage 2).

(2) Auf dieser angenommenen DTV 3.000 hat die überschlägliche Ermittlung geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für den Immissionsort (IO) am Grillrestaurant (Mattenburger Str. 60) ergeben:

Die für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswerte von 60 dB tags und 50 dB nachts wurden tagsüber eingehalten und nachts um 2 dB überschritten.

(3) Das Gebäude des Grillrestaurants ist nicht bewohnt. Insofern ist auch die Nachtruhe von Bewohnern derzeit nicht beeinträchtigt. Der Umbau zu einem Wohnhaus oder ein Neubau mit Wohnungen ist auch nicht wahrscheinlich, aber auch nicht ausgeschlossen. Sollten an dieser Stelle jemals Wohnungen entstehen, so sollten die Außenbauteile der Wohngebäude höheren schalltechnischen Anforderungen genügen, um die Nachtruhe der Bewohner zu gewährleisten. Dies gilt zumindest für die direkt der Straße zugewandten Gebäudeseite.

(4) Die Anforderungen an den baulichen Lärmschutz werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert und je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels in Lärmpegelbereiche (LPB) eingestuft (DIN 4109 - Tabelle 8). Für die im Bereich des Plangebietes angenommene DTV 3.000 wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB überschläglich ermittelt. Damit wäre der IO am Grillrestaurant noch dem Lärmpegelbereich II mit 56 - 60 dB(A) zuzuordnen.

(5) Aus diesem Ergebnis ergeben sich zwar Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die jedoch von zeitgemäßen Bauelementen aufgrund von Anforderungen an die Wärmedämmung bereits erfüllt werden. Aus diesem Grund sind Festsetzungen im B-Plan zum baulichen Lärmschutz nicht erforderlich.

6 Sonstiges

6.1 Versorgung / Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die technische Erschließung ist für das Plangebiet bereits gegeben. 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 Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

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

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Geestland angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Wasserverband Wesermünde über die Kläranlage Flögeln.

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird bisher und weiterhin über Gräben im Nordosten abgeleitet und schließlich in die Vorflut mit dem Amtswiesengraben eingeleitet

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Bad Bederkesa und für das Plangebiet erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

- **Sonstige technische Versorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Post- und Telekommunikationseinrichtungen ist im Bereich der Bahnhofstraße bereits gegeben. Informationen über den Leitungsbestand werden ggf. aus dem Beteiligungsverfahren erwartet.

6.2 Umsetzung der Planung und Kosten

• Kosten

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 211 „Bahnhofstraße“ beruht auf der privaten Initiative von betroffenen Grundeigentümern. Die Grundeigentümer tragen auch sämtliche Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der reinen kommunalen Verwaltungskosten. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Umsetzung von hochbaulichen Planungen sind in Anschluss an dieses Verfahren umgehend möglich.

• Bodenordnung

Abgesehen von der Bahnhofstraße befinden sich sämtliche Grundflächen in Privateigentum. Eine zweckdienliche Parzellierung ist bereits gegeben

6.3 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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 18.12.2017 beschlossen.

L.S.

20.12.2017
Geestland, den

gez. Krüger
.....
(Der Bürgermeister)



Anlage 1 - Bestandsaufnahme (27.06.2017)



Verkehrslärm - Überschlägliche Ermittlung der Schallimmissionen

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen (gem. RLS-90) aufgrund des Verkehrslärms wurde von folgenden Grundannahmen und einer hypothetischen Verkehrsmenge ausgegangen:

1. Angenommene DTV 3.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 200 Kfz (= 5 %) (Zählstelle Nr., Zählung);
2. Die Verkehrsprognose enthält eine angenommene Verkehrssteigerung von 10 % und ergibt eine DTV von 3.000 bei einem Schwerverkehrsanteil von 5 %;
3. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h;
4. Die Steigung beträgt weniger als 5 %;
5. Die Straßenoberfläche besteht aus Asphalt;
6. Abstand von gleich/weniger als 15 m von der Mitte der Emissionspegel Linien-schallquelle;

Emissionspegel

DTV	=	tags	nachts	Kfz/24h	DTV im Jahre Kfz/24h) + %
	x	3.000	3.000		Faktor für maßgebende stündliche Verkehrsstärke nach Straßenkategorie
M		0,06	0,011	Kfz/h	Maßgebende stündliche Verkehrsstärke
p	=	181	34	%	Maßgebender Anteil Schwerlastverkehr (..... = 200 Lkw/24h) = 5 %
v	=	5	5	km/h	Zulässige Höchstgeschwindigkeit am Emissionsort
$L_m^{(25)}$	=	50	50		Mittelungspegel $L_m^{(25)} = [37,3 + 10 \lg[M(1+0,082 p)]]$ dB
ΔL_{StrO}	=	61,4	54,1		Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen (Asphalt)
$p\Delta L_v$	=	0,0	0,0		Korrektur ΔL_v für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten
		-4,9	-4,9		in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p ($p\Delta L_v = (23-3,5\sqrt{p} + 0,2p) * (\lg v - 2)$ dB)
ΔL_{Stg}	=	0,0	0,0		Zuschlag für Steigungen
$L_{m,E}$	=	56,5	49,2		Emissionspegel

Beurteilungspegel ($s_{\perp o} = 12$ m)

$L_{m,E}$	=	tags	nachts		Emissionspegel
		56,5	49,2		
H	=	2,0	6,0	m	Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{\perp o}$ und Höhenunterschiede H zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort
$s_{\perp o}$	=	15,0	15,0	m	
x	=	2,4	2,4		$\Delta L_{s,\perp o} = (-13,8 + 3,5x + x^2/2)$ dB mit $x = \lg [(s_{\perp o}^2 + H^2) / m^2]$
$\Delta L_{s,\perp o}$	=	2,8	2,5		H = 2 m / 6 m
ΔL_K	=	0,0	0,0		Zuschlag für Kreuzungen
L_r	=	60	52		Beurteilungspegel
		60	50		Orientierungswerte für MI-Gebiete
		0	2		Überschreitung

Für eine überschlägliche Ermittlung des Verkehrslärms wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 3.000 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil (SV) von 5 % angenommen, da keine Verkehrszählungen für den innerörtlichen Abschnitt der L117 vorliegen.

Bereits an der südlichen Ecke des Plangebietes wird der Orientierungswert für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags eingehalten. Der Orientierungswert nachts mit 50 dB(A) wird um 2 dB(A) überschritten.

Damit wäre der Bereich mit dem Grillrestaurant dem Lärmpegelbereich LPB II mit 56-60 dB(A) gem. DIN 4109 (Tabelle 8) zuzuordnen. Der für Aufenthaltsräume erforderliche Schallschutz wird im LPB II jedoch bereits durch übliche moderne Fensterkonstruktionen gewährleistet. Zusätzliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile sind für den LPB II daher nicht erforderlich.