

Gemeinde Schiffdorf

Bebauungsplan Nr. 116 „Im Breden I“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Anlass der Planung ist das von einer Erschließungsträgerin beabsichtigte Vorhaben, ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Bramel in der Gemeinde Schiffdorf im Bereich „Breden I“ zu entwickeln. Dabei handelt es sich um eine Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf, in der mehrere Bürger bzw. junge ortsansässige Familien in Form einer Interessengemeinschaft an die Erschließungsträger herangetreten sind.

Mit der Zielsetzung, diesem lokalen wohnbaulichen Bedarf in der Ortschaft Bramel decken zu können und damit den künftigen Anlieger eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, soll mit der Planung die Voraussetzung zur Entstehung eines neuen Wohngebietes auf dieser Fläche geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Bramel auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich in zweiter Reihe zu teilweise bereits vorhandenen Wohngrundstücken südlich entlang der „Lange Straße“ (K 60) befinden. Die „Lange Straße“ dient als überörtliche Hauptverkehrsstraße, welche Bramel mit Schiffdorf und Bremerhaven verbindet und gleichzeitig das verkehrliche Rückgrat der Ortschaft selbst ausbildet. In dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet bereits in einer dargestellten Wohnbaufläche.

Vorgesehen ist, auf der ca. 1,8 ha großen Fläche des Plangebiets ca. 17 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie ggf. eine Grünfläche als nachbarschaftlicher Treffpunkt und z.B. für Kinderspiel unterzubringen. Gemäß dem Vorbild der umliegenden Bebauung soll das neue Wohnquartier ebenfalls in einer ortstypischen offenen und eingeschossigen Bauweise erfolgen. Die angestrebten Grundstücksgrößen der künftigen Bauvorhabenden liegen zwischen ca. 800 m² bis 1000 m²; eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einfamilienhäuser soll eingehalten und entsprechen bauleitplanerisch gesichert werden.

Um den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist das Ziel eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnstandort und Ortserweiterung zu sichern. Hierfür ist unter anderem eine Ortsrandeingrünung nach Westen, Osten und Süden sowie der Erhalt und die Pflege der vor allem im Osten schon vorhandenen Bestandsbäume und Gehölze entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges vorgesehen (außerhalb des Plangebietes). Des Weiteren können Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Wohngrundstücken einen zusätzlichen Beitrag zur Begrünung und im Sinne einer klimagerechten Planung leisten.

Die Planung der Erschließungsträgerin und der Gemeinde Schiffdorf dient zusammengefasst der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von insgesamt ca. 17 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen sowie Schaffung einer Ortsrandeingrünung am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebiets
- Absicherung einer Erschließungsstruktur für das neue Wohngebiet selbst und in Hinblick auf eine mögliche Weiterentwicklung in weiteren Bauabschnitten nach Westen

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Derzeit wird die Fläche des Plangebietes landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es sind keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet vorhanden. Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein Gehölzstreifen / Baumreihe und ein landwirtschaftlicher Weg.

Südlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebietes sind Wohngebäude / gemischte Nutzungen sowie eine Kreisstraße (K60) vorhanden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen sollen gesichert und weiterentwickelt werden; neue Grünstrukturen entstehend durch die Anlage privater Gärten, Anpflanzungen von Gehölzen und die Ortsrandeingrünung.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen:

- Schutzgut Boden und Fläche: Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zulässige Versiegelung des Plangebiets und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dieser Eingriff wird durch die Schaffung von Kompensationsflächen/-maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsfläche. Durch die festgesetzten Ortsrandeingrünungen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen kann der Eingriff ausgeglichen werden, sodass ein in die Landschaft eingebundenes Wohngebiet entsteht.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind durch Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraums mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar sind.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergingen Bedenken, Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen:

- Hinweise und Anregungen zur Barrierefreiheit des Baugebietes (teilweise berücksichtigt)
- Hinweise zur Verkehrsplanung und zur Beseitigung von Oberflächen- und Niederschlagswasser (berücksichtigt)
- Anmerkungen zur Ortsrandeingrünung, zur Eingriffsregelung und zu textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung (berücksichtigt)
- Hinweise zum Hochwasserschutz (berücksichtigt)
- Hinweise zur Ausbauplanung und vorhandenen Leitungstrassen (berücksichtigt)
- Anmerkungen zur Eigenentwicklung, dem Bedarf an Wohnraum und zur Standortwahl (sinngemäß nicht berücksichtigt)
- Anmerkungen zur Entwässerungsplanung (berücksichtigt)
- Anmerkungen zur Inanspruchnahme der Fläche für das Baugebiet und zum Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche (sinngemäß nicht berücksichtigt)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Die Standortalternativen in der Ortschaft Bramel und in allen übrigen Ortschaften der Gemeinde Schiffdorf wurden im Rahmen der 68. Teilflächennutzungsplan-Änderung untersucht. Im Ergebnis wurde eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,6 ha im westlichen Bereich der Ortschaft neu dargestellt (dort: Bramel 1). Zudem wurde im westlichen Bereich der Ortschaft eine kleinflächige (0,16 ha) gemischte Baufläche neu dargestellt (dort: Bramel 3). Die westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen mit einer Größe von 6,0 ha wurden aus dem Flächennutzungsplan als Baufläche herausgenommen (dort: Bramel 2).

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ist der gewählte Standort geeignet. Es ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Standortalternativen.

Ausgearbeitet von Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Schiffdorf; Hamburg, Juni 2024

Anerkannt Schiffdorf, den 21.06.2024

gez. Wärner

- Bürgermeister -