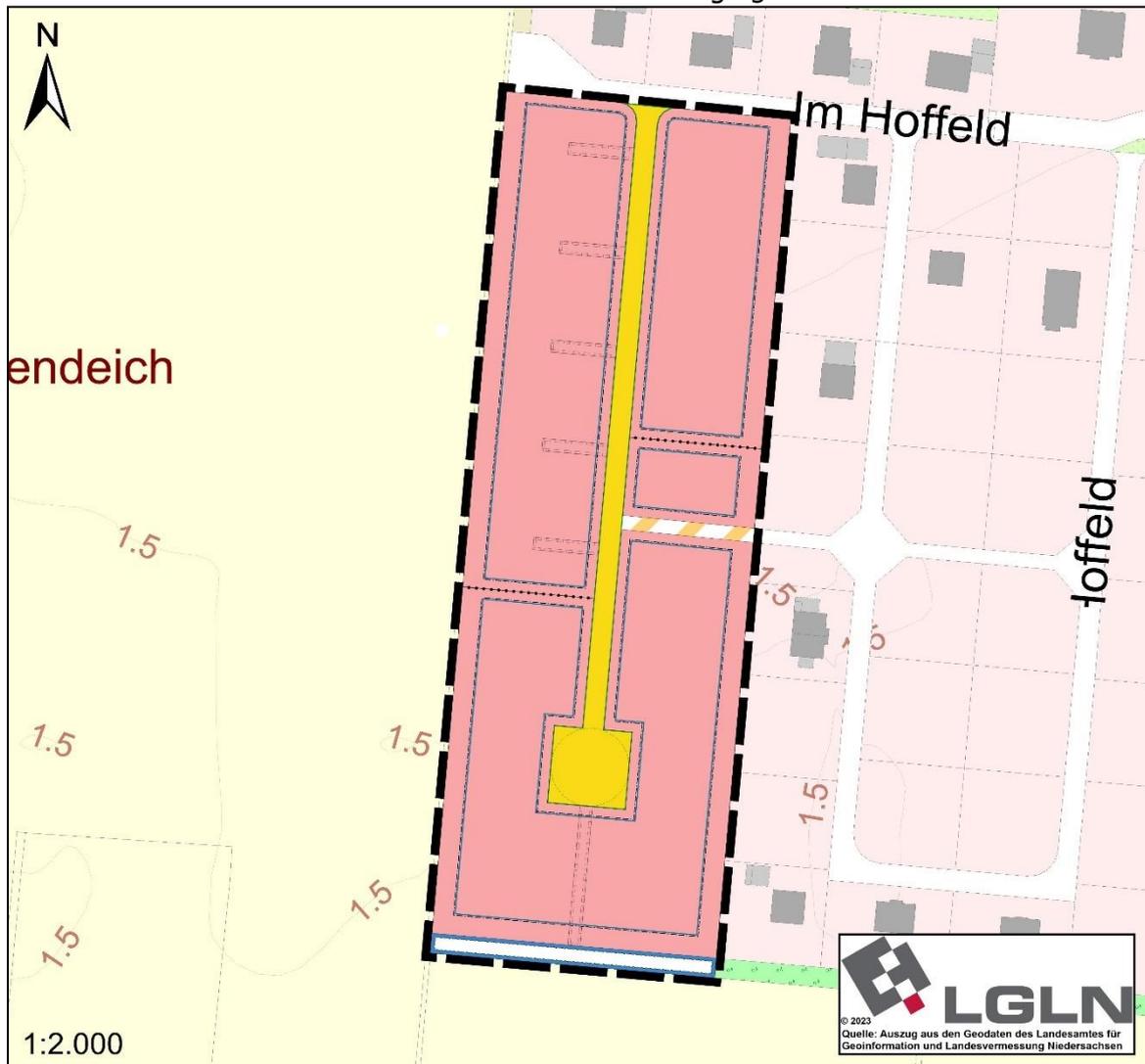


Gemeinde Krummendeich

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“

Entwurf

Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2
und Beteiligung der Behörden und Träger öffent-
licher Belange § 4 Abs. 2 BauGB



INGENIEURBÜRO PROF.
DR.
OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung / Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: Martin Nockemann
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
E-Mail-Adresse: beteiligung@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:

Osterende 68
21734 Oederquart
Tel. 04779 92 500 0
Fax 04779 92 500 29

Büro Mecklenburg-Vorpommern:

Molkereistraße 9/1
19089 Crivitz
Tel. 03863 522 94 0
Fax 03863 52 294 29
www.ing-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I BEGRÜNDUNG.....	3
1. PLANUNGSANLASS.....	3
1.1. Ausgangsflächen.....	3
1.2. Grundlegende Ziele der Planung.....	4
2. LAGE DES PLANGEBIETS	4
3. DAS PLANVERFAHREN.....	5
4. WESENTLICHE BEREITS EINGEGANGENE UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN.....	6
5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	7
5.1. Raumordnung.....	7
5.1.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013).....	8
5.1.2. Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz	8
5.2. Flächennutzungsplan.....	9
5.3. Großräumige Schutzgebiete (Natura 2000).....	10
6. ZIELE DER PLANUNG	11
6.1. Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Krummendeich	11
6.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	14
6.3. Topographie und städtebaulicher Bestand im Plangebiet und der Umgebung	15
6.4. Art der baulichen Nutzung	16
6.5. Maß der baulichen Nutzung	16
6.6. Bauweise	17
6.7. Erschließung.....	17
7. REGELUNGSINHALTE	18
8. FLÄCHENBILANZ.....	21
8.1. Bestehende Nutzung	21
8.2. Geplante Nutzung	21
9. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	22
10. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ	23
11. ALTABLAGERUNGEN, KAMPFMITTEL	23
12. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	24
13. VER- UND ENTSORGUNG.....	24
14. FLÄCHEN.....	24
15. KOSTEN	25
16. VERWENDETE UNTERLAGEN	26

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Südlich des Ortszentrums von Krummendeich gehören bebaute und unbebaute Flächen zum Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 23.09.1998 zur Satzung beschlossen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (WA I) wurde bereits weitgehend bebaut bzw. an Bauinteressenten zum Zwecke der Bebauung veräußert. Eine Bebauung zu Wohnbauzwecken im westlichen Teil des Geltungsbereichs scheitert derzeit an den Regelungen und Festsetzungen, die im Ursprung auf eine Bebauung mit Ferienhäusern abzielte. Die Erschließung ist dementsprechend derzeit ausschließlich als Fußwegerschließung vorgesehen.

Die Gemeinde Krummendeich beabsichtigt nun, die Flächen als Wohnbauflächen zu entwickeln um den gestiegenen Bauflächenbedarf decken zu können.

1.1. Ausgangsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ gliedert sich in zwei Teile.

Der größere, östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet I (WA I) festgesetzt und weitgehend bebaut bzw. parzelliert und zur Bebauung veräußert.

Die Flächen des hier zur Änderung anstehenden Allgemeinen Wohngebiets II (WA II alt) sind bislang nicht bebaut. Einer Bebauung stehen derzeit die geltenden Festsetzungen zur Erschließung und teilweise auch die Grundstücksgrößen und die Überbaubarkeit entgegen.

Die Gemeinde Krummendeich verfügt über keine weiteren Baugebiete an anderer Stelle. Aktuell sind daher in der Gemeinde keine Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden regionalen Baubedarfs verfügbar.

Für eine Entwicklung der bislang geplanten Feriennutzungen am Standort fand sich in der bislang geplanten Form kein Interesse.

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen derzeit als Grünflächen vor, die im Rahmen der Unterhaltung alle 1 - 2 Jahre gemäht werden.

1.2. Grundlegende Ziele der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Erschließung an die Anforderungen eines Wohngebiets angepasst werden und die Überbaubarkeit der Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden maßvoll erhöht werden.

Hierzu soll nun der westliche Teil des Bebauungsplans geändert werden. Bei dem zu ändernden Teil des Bebauungsplans handelt es sich um die in der Planzeichnung zeichnerisch als WA II festgesetzten Flächen. Neben Änderungen der Planzeichnung sollen insbesondere Art und Form der Erschließung und die Festsetzungen zur Überbaubarkeit geändert werden bzw. anstelle einer überbaubaren Grundfläche eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Im Bereich dieser Bauflächen wurden bislang keine Erschließungsmaßnahmen ergriffen. Eine Bautätigkeit hat bisher nicht stattgefunden.

Teile der Flächen sollen im Rahmen eines Mehrgenerationenprojektes entwickelt werden.

2. LAGE DES PLANGEBIETS

Der Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ liegen südlich des Ortszentrums von Krummendeich. Die Erschließung des Bebauungsplans erfolgt über die Kreisstraße (K 8) „Landstraße“ die in südlicher Richtung zur Landesstraße 111 führt. Die Erschließung des Änderungsbereichs ist über den westlichen, unveränderten Bereich des Bebauungsplans und die hier vorhandene Anbindung an die Kreisstraße (K 8) sichergestellt.

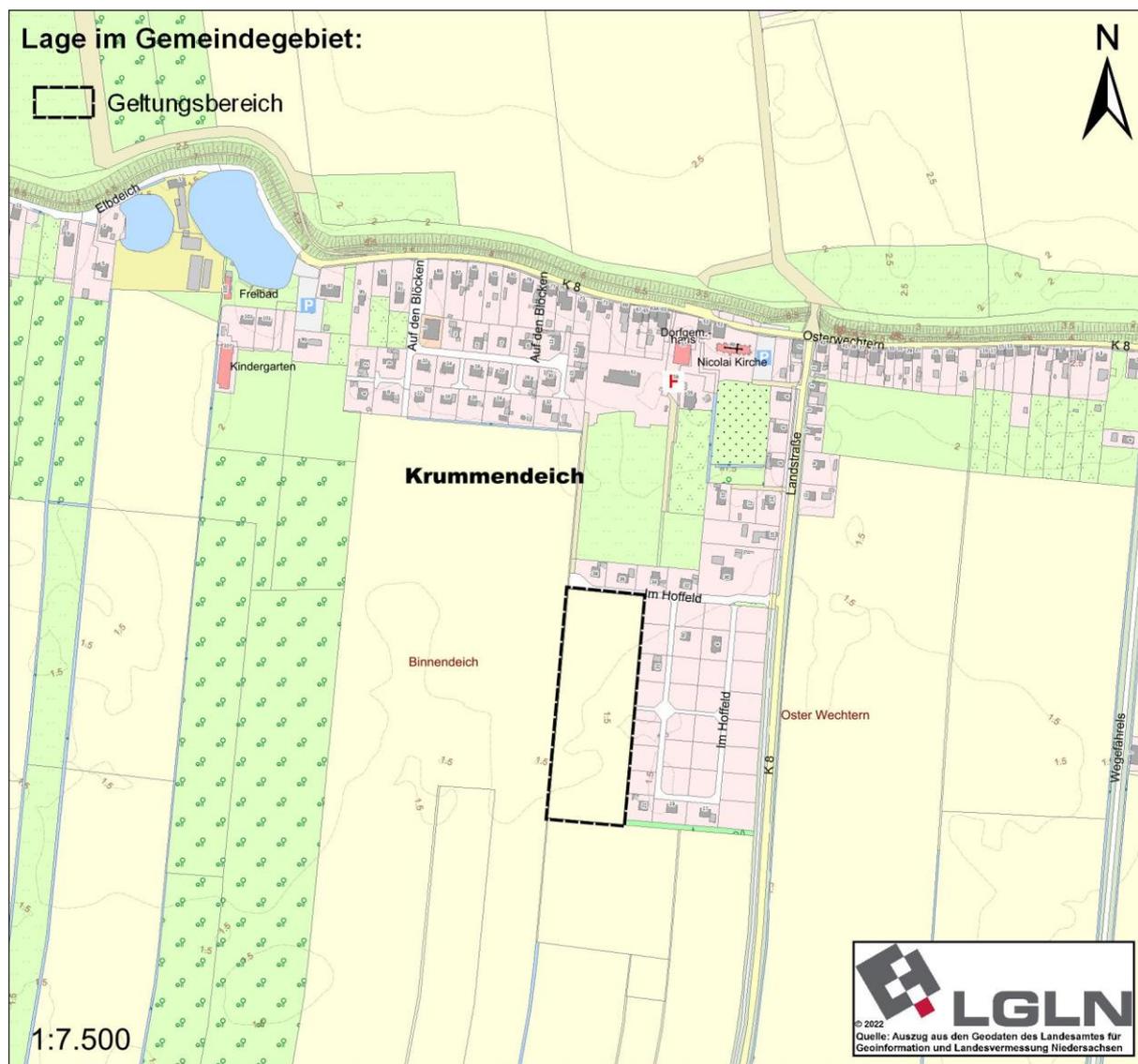


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“

3. DAS PLANVERFAHREN

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß:

- § 3 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- § 4 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange,
- § 3 Abs. 2 (BauGB) Öffentliche Auslegung,
- § 4 Abs. 2 (BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange zum Planentwurf.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

4. WESENTLICHE BEREITS EINGEGANGENE UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN

Landkreis Stade

Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung stehen den Planungen nicht entgegen. Es wird angeregt die Ziele der Landesraumordnung zu dokumentieren.

Hinweise zur Landesplanung werden in die Begründung aufgenommen.

Kreisstraßen

Es wird eine ausreichend befestigte Breite des Einmündungsbereichs der Straße „Im Hoffeld“ in die Kreisstraße gefordert.

Der Einmündungsbereich in die Kreisstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“. Die Bebauungsplanänderung ist daher nur mittelbar an den Einmündungsverkehren der Kreisstraße beteiligt. Der rechtsgültige Bebauungsplan mit den fortbestehenden Regelungen für den Einmündungsbereich sichert, spätestens nach Beendigung der Hauptausbautätigkeiten, einen erforderlichen Ausbau der Fahrbahndecken.

Wasserwirtschaft

Ein Nachweis, dass das Rückhaltevolumen der vorhandenen / geplanten Regenrückhalteräume ausreichend hoch gewählt ist, um die zu erwartenden Niederschlagswassermengen schadlos aufzunehmen und abzuleiten, ist vorzulegen.

Eine entsprechende Berechnung und damit der Nachweis zum erforderlichen Umfang der gedrosselten Rückhaltevolumina liegt vor.

Eine ungedrosselte Einleitung ist nicht vorgesehen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

In Bezug auf die aufgrund der Planung erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Böden auf die agrarstrukturellen Belange hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen hingewiesen.

Die Flächen sind derzeit bereits als Wohnbauflächen mit dem Ziel zur Entwicklung von Ferienhäusern festgesetzt. Kompensation erfolgt daher durch die geplante Änderung der angestrebten Nutzung nur im Umfang zusätzlicher Versiegelungsflächen, sowie für die aufgrund der Planänderung ausbleibenden Umsetzung bereits festgesetzter Kompensationsmaßnahmen.

Unterhaltungsverband Kehdingen

Ein 5 Meter Räumstreifen muss beidseitig am westlichen Gewässer (Polder 14 Krummendeich) durchgängig zur Verfügung stehen (§ 6 (1) 3. Satzung Entwässerungsverband Nordkehdingen).

Der 5 Meter Räumstreifen ist von jeglichen Anpflanzungen freizuhalten (§ 6 (1) 2. Satzung Entwässerungsverband Nordkehdingen).

Eine Ausnahme von den Beschränkungen wurde durch Beschluss des Vorstandes herbeigeführt.

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

5.1. Raumordnung

5.1.1. Landes - Raumordnungsprogramm (LROP 2017) und Änderung der Verordnung vom 07.09.2022

Während des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ wurde das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) geändert. Die Änderungen sind am 07.09.2022 in Kraft getreten. Wesentliche Änderungen die bei den Planungen Berücksichtigung finden sollen betreffen die Begrenzung der Neuversiegelung von Böden und Änderungen im Bereich der Berücksichtigung von kulturellen Sachgütern und Kulturlandschaften.

Aus den Plandarstellungen der Änderungsverordnung ergeben sich erwartungsgemäß keine Darstellungen, die mit den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht

übereinstimmen. Eine Beeinträchtigung von kulturellen Sachgütern liegt nicht vor, da die 1. Änderung des Bebauungsplans die Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung im Wesentlichen beibehält. Die in Betracht zu ziehende Kirche der Gemeinde Krummendeich liegt zudem, abgegrenzt durch die Bestandsbebauung und größeren Grünlandflächen, deutlich nördlich des Standorts.

Die Neuversiegelung von Flächen soll laut Änderungsverordnung (LROP-VO) bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha je Tag reduziert werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 2b „Im Hoffeld“ zielt auf eine maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl und der Baudichte ab. Durch die höhere Baudichte und die Umgestaltung der Zuwegung sinkt der Erschließungsanteil an der Flächenversiegelung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ trägt damit bei maßvoller Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur flächenschonenderen Bebauung bei.

5.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013)

Die Flächen des Plangebiets sind insgesamt im Regionalen Raumordnungsprogramm als Flächen mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherte Flächen dargestellt.

5.1.3. Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld II“ wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Der Geltungsbereich Bebauungsplan liegen insgesamt außerhalb von Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern, sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete nach § 78b WHG werden durch den Bebauungsplan und dessen Umfeld nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb des Risikogebietes HQextrem (entspr. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) gemäß § 73 WHG aufgrund seiner Lage innerhalb der Küstengebiete gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL) mit der Tideelbe als Risikogewässer und der Flutquelle Küste. Hier liegt er im durch Eindeichung geschützten Bereich.

Die Planungen beinhalten Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Entwässerung der Grundstücke soll über einen in vollem Umfang zu erhaltenden, zur Regenrückhaltung

gedrosselten, am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs liegenden Graben erfolgen. Die Ableitung des Wassers von den Grundstücken erfolgt über eine Trennkanalisation.

Deiche und Schutzanlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Vorhandene Siele und Anlagen zur Entwässerung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Grundstücksentwässerung des überwiegend bebauten bzw. in Bebauung befindlichen Teil des Gebiets (WA I alt) und Teile der Entwässerung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt staugeregt über einen südlich des Bebauungsplans erstellten Graben.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum länderübergreifenden Hochwasserschutz werden durch Regelungen und Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Samtgemeinde Nordkehdingen stellt für die Fläche des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W / BauNVO § 1.1.1) dar. Der östliche Teil dieser Flächen zwischen Kreisstraße K 8 „Landstraße“ und der Bebauung an der internen Erschließungsstraße „Im Hoffeld“ ist bereits bebaut. Die bislang bebaute Fläche umfasst 38.507,34 m². Der westliche Teil der als Wohnbauflächen festgesetzten Flächen ist unbebaut und Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“. Im Bereich soll analog zum angrenzenden bereits bebauten Bereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Flächen des Geltungsbereichs sind daher insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplante Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 19.512,37 m².

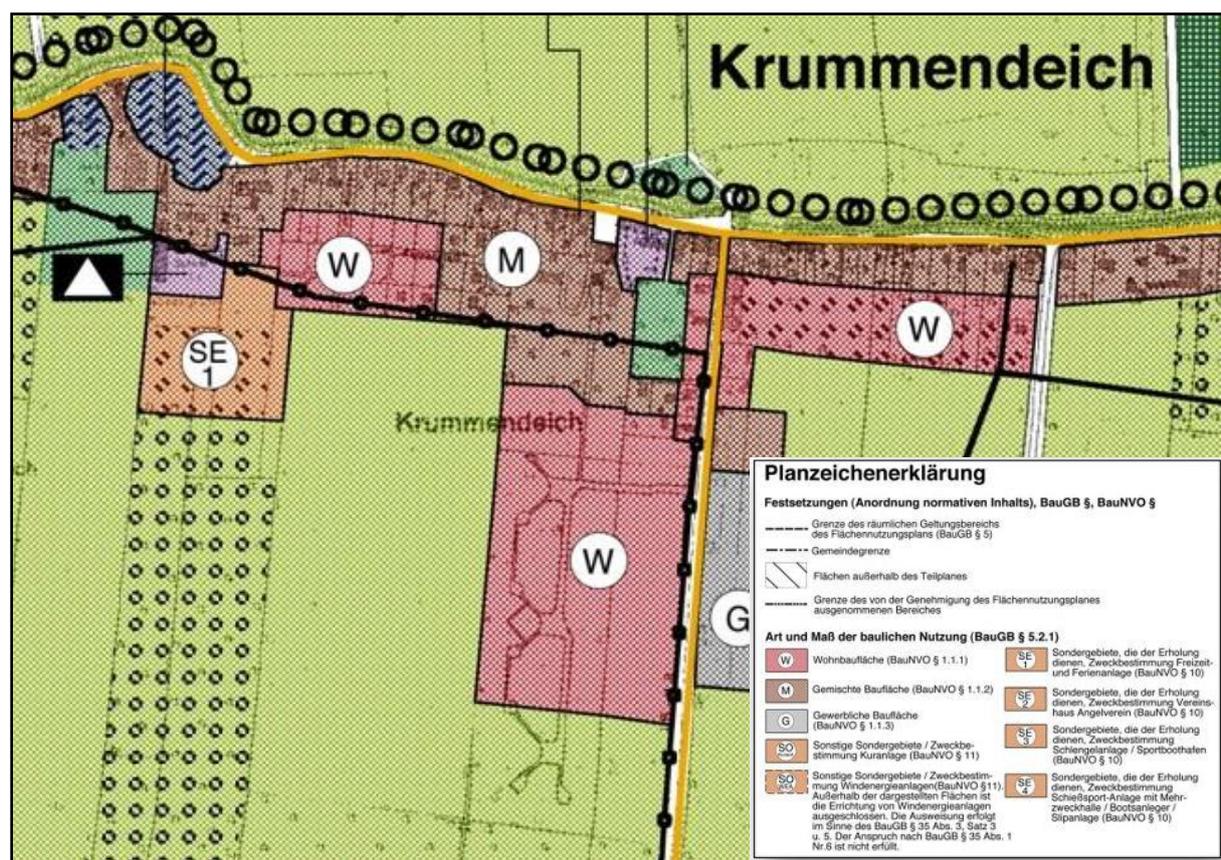


Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans (W = Wohnbauflächen). Westlich: Straßenverkehrsflächen der K 8 „Landstraße“ und (G = Gewerblichen Bauflächen). Nördlich: (M = Gemischte Bauflächen der Ortslange). Weitere Umgebungsflächen (Flächen für die Landwirtschaft)

5.3. Großräumige Schutzgebiete (Natura 2000)

Der Landschaftsraum ist durch große Offenlandflächen, Deichlinien und historische Siedlungsstrukturen, deren Lage sich überwiegend an den Deichen orientieren, geprägt. Gleiches gilt für die Ortschaft Krummendeich. Die Siedlungsentwicklung folgte auch hier entlang der Deichlinie. Die jüngere Siedlungsentwicklung setzt sich insbesondere auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2b im Jahre 1998 auf der westlichen Seite der K 8 „Landstraße“ fort. Damit vollzieht sich die Entwicklung der Wohnbauflächen auf der von der Elbe, dem Kehdinger Außen- und den Deichanlagen abgewandten Seite der Ortslage.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ werden Festsetzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geändert. Eine Änderung des Zuschnitts oder des Flächenumfangs ist nicht geplant.

Das FFH-Gebiet „Untere Elbe“ (DE 2018-331) erstreckt sich über eine Gesamtlänge von knapp 90 km entlang der Elbe und weist eine Gesamtfläche von knapp 18.000 ha auf. Es dient ebenso wie das Vogelschutzgebiet „Untere Elbe“ (DE 2121-401 (V 19)) u.a. dem Schutz von Gast- und Rastvögeln sowie Wiesenbrütern und Limikolen.

Die Änderungen des Bebauungsplans, welche auf die Änderung der zulässigen Bauformen und der internen Erschließung abzielt, haben absehbar keine Wirkungen auf die Großschutzgebiete des Kehdinger Außendeichs, des Deichvorlands und der Elbe und verändern Flächenzuweisungen der mit diesen Bereichen kommunizierenden Ackermarschen nicht.

6. ZIELE DER PLANUNG

6.1. Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Krummendeich

Die Gemeinde Krummendeich beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ zur Realisierung von Wohnbauflächen in Zentrumsnähe der Ortschaft. Die bisher vorgesehene Nutzung im betroffenen Teil des Bebauungsplans mit einer Bebauung zur Feriennutzung wird hierdurch ersetzt.

Die bislang bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen werden dabei im Wesentlichen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der erforderlichen Erschließung geändert.

Die beabsichtigte höhere Baudichte ergibt sich aus den geänderten Ansprüchen, die ganz allgemein an Wohnbebauung gestellt werden. Die ursprüngliche Überbaubarkeit ergibt sich aus den Bestandsfestsetzungen zu Grundstücksgrößen und einer festgesetzten Grundfläche von 100 m². Während sich hieraus eine maximale Überbaubarkeit von 25 % ableiten lässt, ist für die Zukunft eine GRZ von 0.35 geplant. Die sich ergebende höhere Baudichte ist im Rahmen einer sinnvollen Entwicklung des Gebietes erforderlich und befolgt die allgemeinen Anforderungen und Grundsätze zum flächenschonenden Bauen.

Eine Nachfrage zur Errichtung der Ferienwohnungen in der vorgesehenen Form und Lage hat sich bisher nicht gezeigt. Baugrundstücke sind im angrenzenden Teil des Bebauungsplans (WA I) nicht oder kaum mehr vorhanden. Die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken übersteigt damit das Angebot. Eine Umwandlung der geplanten Feriennutzung zu Wohnbauflächen erscheint daher zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen von jungen Familien der örtlichen Bevölkerung sinnvoll und angezeigt. Durch die aktuelle Entwicklung von Baulandpreisen, nicht zuletzt durch eine Unterdeckung der Nachfrage in Zentren aber auch den ortsnahen Grundzentren, kann der Wunsch nach selbstgenutztem Wohnraum insbesondere von jungen Familien nicht oder nur unzureichend gedeckt werden. Aus dieser Situation ergibt sich auch für Ortschaften wie Krummendeich eine steigende Nachfrage.

Nach langen Zeiten der Abwanderungen in Zentren und zentrumsnahe Ortschaften ergibt sich hieraus eine teilweise Trendumkehr. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor allem für die örtliche Bevölkerung bezahlbare Baugrundstücke bereitzustellen.

Die Flächen sollen zu Teilen für generationenübergreifende Wohnformen bereitgestellt und im südlichen Bereich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entwickelt werden. Umplanungen bestehen dabei aus der maßvollen Erhöhung der Baudichte und der Festsetzung einer für Wohnbebauung erforderlichen Erschließung.

Der Landkreis Stade hat durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH für das Kreisgebiet eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen (Wohnraumversorgungskonzept / Landkreis Stade / InWIS Forschung & Beratung GmbH /Mai 2018). Das Wohnraumversorgungskonzept gibt eine bis zur Gemeindeebene (Samtgemeinde) differenzierte Prognose zum Wohnraumbedarf.

Für das Wohnraumversorgungskonzept der InWIS Forschung & Beratung GmbH sind folgende Datenquellen herangezogen worden:

- Die Kommunalprofile der NBank,
- Daten aus der Kommunalstatistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen LSN,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf,
- statistische Informationen der Kommunen und des Landkreises.

Die vorgenannten Quellen wurden vorrangig genutzt, um selbsterhobene Daten der InWIS Forschung & Beratung GmbH zu ergänzen.

Die Studie weist für die Samtgemeinde Nordkehdingen bei vergleichsweise hohem Durchschnittsalter einen geringen Rückgang der Bevölkerung in den Jahren 2011 bis 2016 auf. Die herangezogenen Prognosen für die Jahre 2025 und 2035 mit Bevölkerungsrückgängen von -9,4% (2012-2025 / Norddeutsches Institut für Immobilienbewertung NIW) und -20,7 % (2015 -2035 NBank) erscheinen jedoch vor dem Hintergrund der aktuell gleichbleibenden bzw. leicht positiven Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Samtgemeinde Nordkehdingen 2020) deutlich zu pessimistisch.

Ausdruck dieser Entwicklung ist die über einen längeren Zeitraum erhöhte Nachfrage nach Bauland und damit einhergehend ein kontinuierlicher Anstieg der Baulandpreise.

Ursache hierfür können die vielfach nicht mehr tragbaren Miet-, Wohnraumerwerbs- und Baulandpreise in Hamburg und den angrenzenden Städten und Gemeinden des Umlands - verstärkt durch bisher vorliegende Niedrigzinsen - sein. Zusätzlich zeichnen sich Sondereffekte durch die bereits mehrjährig anhaltende COVID-19-Pandemie ab.

Für eine Verstetigung dieser Entwicklung und eine Veränderung des Trends gegenüber der in den Jahren 2012 (NIW) und 2016 (NBank) prognostizierten Entwicklung sprechen die bereits in der Studie (InWIS 2018) festgestellte, überdurchschnittlich gute Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort von plus 10,5% (2011 bis 2016) in der Samtgemeinde Nordkehdingen. Die mit der zunehmenden Digitalisierung einhergehenden Möglichkeiten und Entwicklungen des Arbeitsmarkts (Home-Office, Co-Working-Spaces etc.) tragen zusätzlich zu den sich abzeichnenden Entwicklungen auf der Nachfrageseite bei. Daneben sind Effekte durch den Weiterbau der A 26 spürbar. Gerade für die ländlichen Räume ist der Individualverkehr aufgrund fehlender Alternativen von Bedeutung. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Zentren in der Metropolregion mit Bildungs- Freizeit – und Kultureinrichtungen trägt letztlich zur Bleibeperspektive auch jüngerer Bevölkerungsteile bei.

Entgegen der prognostizierten Stagnation des Bedarfs der Studie (InWIS Forschung & Beratung GmbH 2018) wird aufgrund der Nachfrage, die sich nicht zuletzt in kontinuierlich steigenden Baulandpreisen manifestiert, von einem Neubaubedarf ausgegangen, der sich neben dem zu berücksichtigenden Ersatzbedarf aus eben dieser gestiegenen Nachfrage ergibt.

Die zuvor beschriebene Änderung der Baulandnachfrage betrifft auch die Gemeinde Krummendeich. Der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ berücksichtigt die sich aus der Studie der InWIS Forschung & Beratung GmbH für die Samtgemeinde ergebende Wohnraumbedarfsanalyse.

In der Gemeinde Krummendeich sind Wohnungen für junge Erwachsene im Wohnraumbestand deutlich unterrepräsentiert. Gleichzeitig empfiehlt die Studie zum Wohnraumbedarf die Entwicklung von attraktiven Wohnungen als Angebot für ältere Mitbürger. Die von den örtlichen Eigentümern der Flächen angestrebten Bauformen umfassen Gebäude und Bauformen die dem generationsübergreifenden Wohnen dienen sollen. Die Flächen wurden aus dieser Intention heraus erworben.

6.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Krummendeich. Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ umfassen den westlichen Teil des Bebauungsplans. Damit werden 19.512,37 m² des insgesamt 58.020,34 m² großen Plangebiets neu überplant.

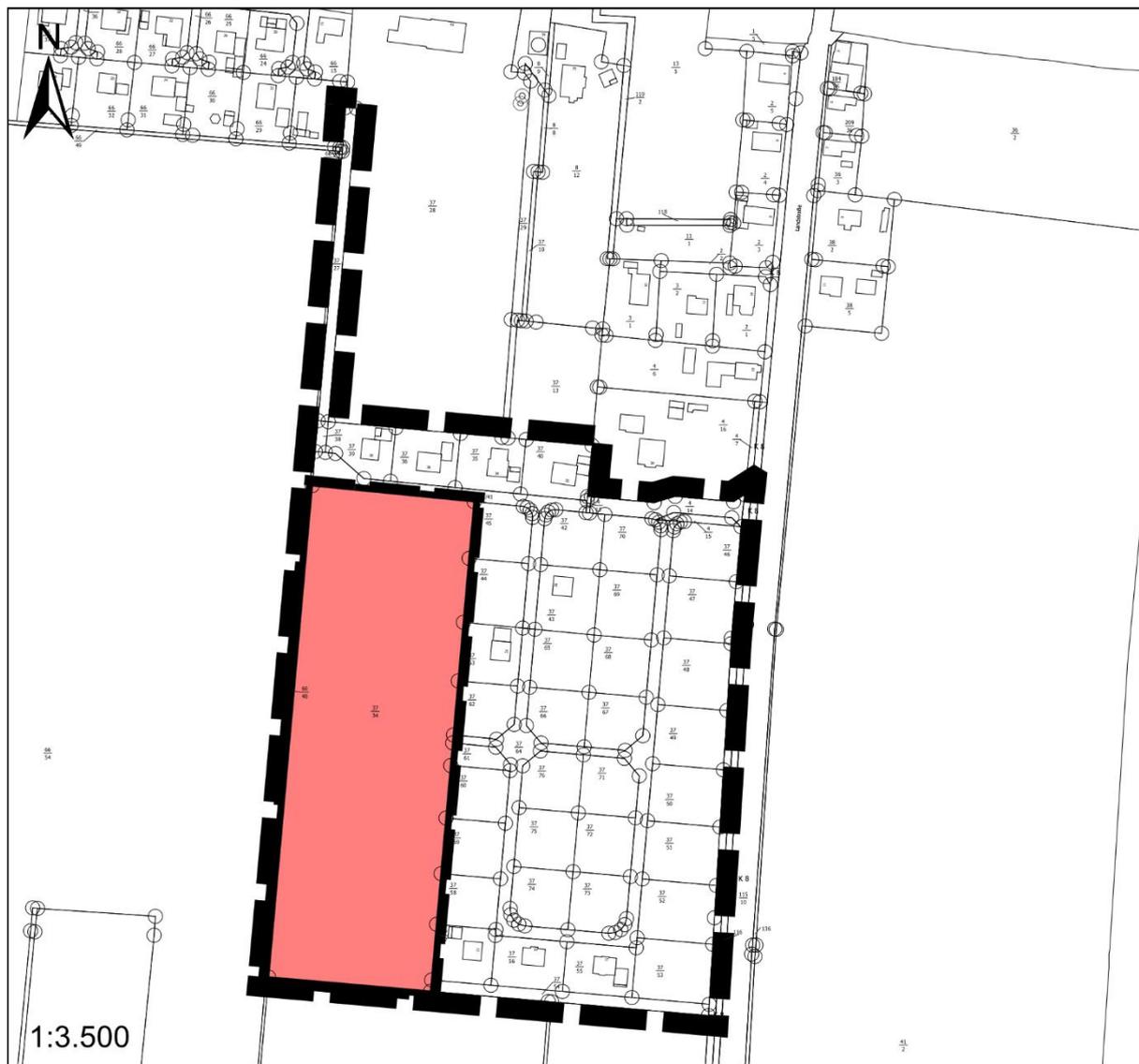


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ (WA I und WA II alt) und 1. Änderung des Bebauungsplans (**Roter Flächenteil WA II alt**)

Die folgenden Flurstücke bilden den Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ ab.

Tabelle 1: Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“

B-Plan Nr. 2b „Im Hoffeld“	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
WA I Baugrundstücke	Krummendeich	16	37/39, 37/36, 37/35, 37/40, 37/42, 37/43, 37/44, 37/45, 37/46, 37/47, 37/48, 37/49, 37/50, 37/51, 37/52, 37/53, 37/55, 37/56, 37/57, 37/58, 37/59, 37/60, 37/62, 37/63, 37/65, 37/66, 37/67, 37/68, 37/69, 37/70, 37/71, 37/72, 37/73, 37/74, 37/75, 37/76	31.273,51 m ²
Erschließung, Bestand	Krummendeich	16	37/41, 4/13, 4/14, 37/ 64	5.167,71 m ²
Erschließung, Rad- Fußweg	Krummendeich	16	37/38, 37/27	865,39 m ²
Grundstück /Spielplatz	Krummendeich	16	37/61	292,28 m ²
Graben / Grün- fläche	Krummendeich	16	4/15, 37/54	908,45 m ²
WA II alt (Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans)	Krummendeich	16	37/34	19.512,37 m ²
Gesamt				58.020,34 m ²

Tabelle 2: Flurstück der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“

1. Änderung B-Plan Nr. 2b „Im Hoffeld“	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Baugrundstücke, Erschließung	Krummendeich	16	37/34	19.512,37 m ²

6.3. Topographie und städtebaulicher Bestand im Plangebiet und der Umgebung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und die umgebenden Flächen sind durch ein flaches Relief mit geringen Geländehöhen geprägt. Die Flächen nördlich und östlichen der geplanten Änderungen des Bebauungsplans werden von weitgehend bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt. Diese Flächen sind mit Einzelhäusern bebaut bzw. werden für die Bebauung vorbereitet. Die Erschließung der Flächen ist bereits vorhanden.

Die erforderliche verkehrliche Erschließung der Flächen ist in Form einer Straße ohne Deckschicht als Baustraße vorhanden.

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen als einschürig gemähte Baubrache vor. Erschließungsmaßnahmen sind bislang nicht durchgeführt worden. Im Westen werden die Flächen durch einen Entwässerungsgraben (Sammler), im Süden durch einen gedrosselten Graben zur Regenwasserrückhaltung und angrenzend durch Felder der Ackermarschen umgrenzt.

6.4. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Baugebiets zur 1. Änderung ist gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Derzeit zielen die Festsetzungen jedoch auf eine Nutzung als Ferienhausgebiet. Die Erschließung mit schmaleren Fußwegen zielt auf eine entsprechende Nutzung ab. Zukünftig sollen gemäß dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes neben Wohngebäuden, Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Gebiet zulässig sein. Zudem sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (Büronutzungen) im Gebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Mit den beschriebenen Ausnahmen soll im Rahmen des festgesetzten baulichen Maßstabs eine für dörfliche Gemeinwesen typische Nutzung (z.B. von Homeoffice bis zu kleineren Workspaces) im Gebiet möglich sein.

Im nordöstlichen Teil des Gebietes (WA II) sollen zukünftig generationenübergreifende Wohnformen entwickelt werden. Für diese Nutzungen sind gewisse Gestaltungsspielräume erforderlich, die von den für das übrige Gebiet geltenden Bauformen mit Einzel- und Doppelhäusern abweichen. Aus diesem Grund sind hier auch Hausgruppen zulässig.

6.5. Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen mit einer Grundfläche von 100 m² je Baugrundstück soll insbesondere unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Im gesamten Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0.35 festgesetzt. Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes im Einklang mit der angrenzenden Wohnbebauung des Bebauungsplans außerhalb des Änderungsbereichs wird die maximale Firsthöhe auf 10 m festgesetzt.

6.6. Bauweise

Im nordöstlichen Teil des Gebietes (WA II) sollen zukünftig generationenübergreifende Wohnformen entwickelt werden. Für diese Nutzungen sind gewisse Gestaltungsspielräume erforderlich, die von den für das übrige Gebiet geltenden Bauformen mit Einzel- und Doppelhäusern abweichen. Aus diesem Grund sind hier Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

6.7. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ bindet im nördlichen Bereich mit der Erschließungsstraße „Im Hoffeld“ an die Kreisstraße K8 „Landstraße“ an.

Der nördliche Straßenabschnitt mit direkter Anbindung an die Kreisstraße endet im westlichen Bereich des Plangebiets in einem Wendepunkt. Für die südlich der Haupteinschließung gelegenen Siedlungsbereiche erfolgt die Erschließung durch eine ringförmige Straßenführung. Die verkehrliche Erschließung des Siedlungsbereichs außerhalb des Änderungsbereichs ist damit durch die verschiedenen Abschnitte der Straße „Im Hoffeld“ sichergestellt.

Neben der verkehrlichen Erschließung gehört ein vorhandener Fuß- und Radweg zu den wichtigen Zuwegungen zum Gebiet.

Der im Westen des Bebauungsplans gelegene Änderungsbereich wurde bislang als Ferienhausgebiet konzipiert. Die Verkehrsflächen beschränken sich hierbei auf Fußwege zur Erschließung der Bauflächen. Spätestens mit der vorgesehenen Umwandlung der Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet ist eine verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke erforderlich. Durch die Anpassung der Baugrundstücke und der Regelungsinhalte auf eine für die Einzelhausbebauung geeignete Grundstücksgröße entfällt die bisher mit Fußwegen geplante Ringschließung und wird durch eine zentrale Erschließungsstraße ersetzt, die mit einer Wendeanlage im Süden des Gebiets die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, unter anderem der Müllabfuhr, sicherstellt.

Die Straße ist als gemischte Verkehrsfläche mit einer Regelbreite von 4,50 m geplant. Die Bankette mit einer Regelbreite von 0,75 m sollen teilbefestigt und begrünt (Schotterrasen) werden. Während die Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzusehen sind, bieten diese Flächen ausnahmsweise für Besucher und Gäste Abstellraum für Fahrzeuge.

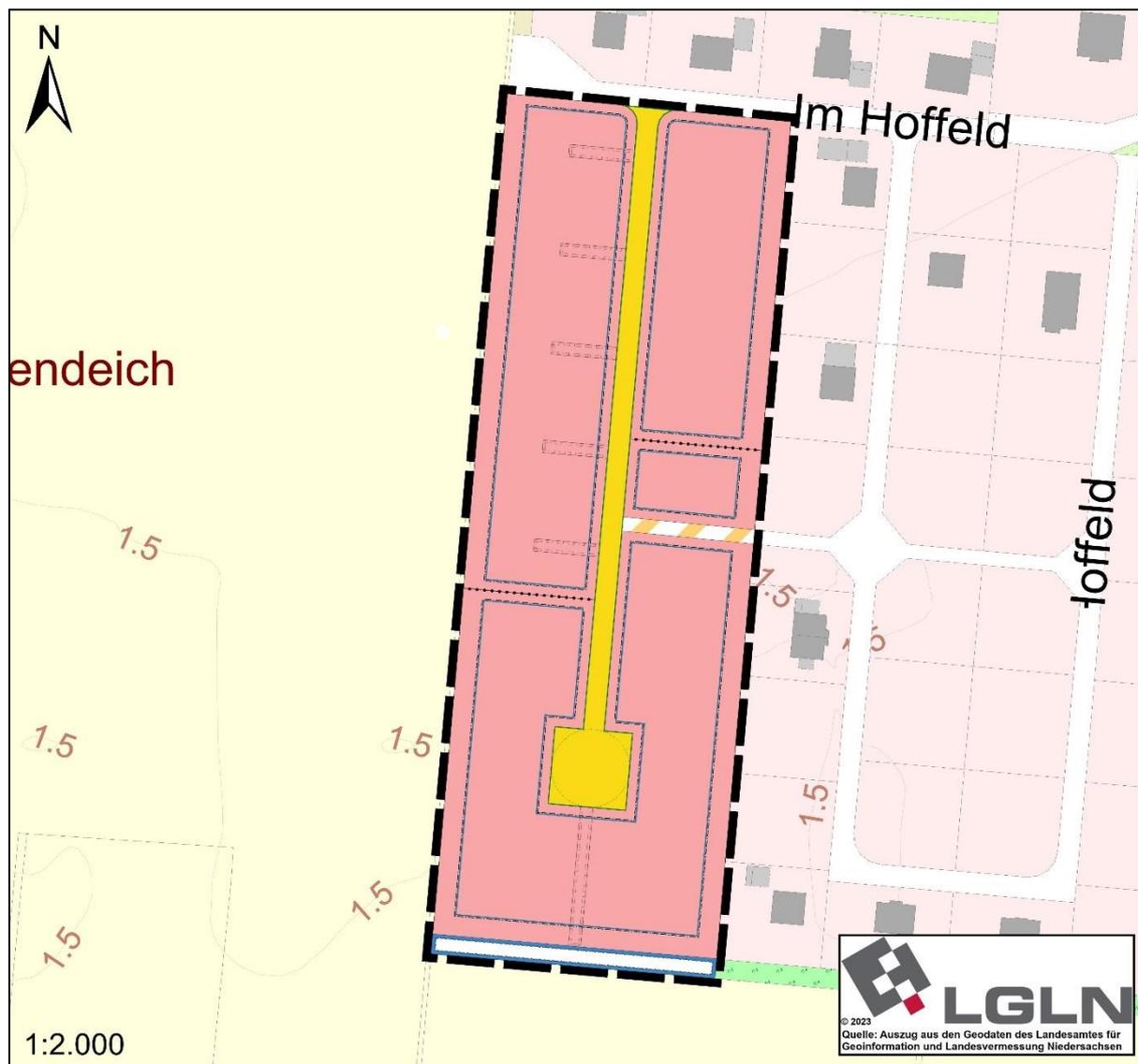


Abbildung 4: Erschließung der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA II-WA IV) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ hier: Mischverkehrsflächen, Gehweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Ableitung des geringverschmutzten Niederschlagswassers und zu Gunsten anliegender Baugrundstücke.

7. REGELUNGSMERKMALE

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II. Das allgemeine Wohngebiet WA I bleibt von den Änderungen des Bebauungsplans unberührt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA II alt) bildet den Umfang des Änderungsbereichs ab.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ sollen die Erschließung und die geplante Baustruktur des als Allgemeinen Wohngebiets II (WA II alt) festgesetzten Bereiches geändert werden. Da für die geplanten Wohnbaunutzungen eine ausreichende Erschließung vorgesehen wird, werden die derzeit im Bereich festgesetzten Fußwege, mit Ausnahme des Weges zum bereits bebauten Bereich, durch eine gemischte Verkehrsfläche ersetzt.

Die Baubereiche sollen in drei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche untergliedert werden.

Der Baubereich 1 WA II (neu) soll mit Einrichtungen für generationenübergreifendes Wohnen den Ausgangspunkt der Planungen bilden. In diesem Bereich sind Gestaltungsfreiräume hinsichtlich der Bauweise erforderlich, um sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen möglich zu machen.

Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Regelbreite von 4,50 m und seitlichen Banketten geplant. Sie endet an einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22,00 m.

Dachformen werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht festgelegt. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als allgemein zulässige Formen der Nutzung zulässig.

Gebietsbezogene Festsetzung gem. Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ (Stand 22.09.1998)	
Bestandbereich	Änderungsbereich
Allgemeines Wohngebiet WA I	Allgemeines Wohngebiet WA II alt
Zahl der Vollgeschosse: I	Zahl der Vollgeschosse: I
Grundflächenzahl GRZ 0,2	Grundfläche maximal 100 m ² je Grundstück
offene Bauweise	offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser
Satteldach	Satteldach
Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Firsthöhe max. 10 m	Firsthöhe max. 7,5 m
Reet, Tonpfannen, Schiefer oder Betondachsteinen in einem roten oder anthrazitfarbenen Grundton / ortsüblich geneigt	Reet, Tonpfannen, Schiefer oder Betondachsteinen in einem roten oder anthrazitfarbenen Grundton / ortsüblich geneigt
Außenwände von Haupt- und Garagengebäuden der östlichen Baureihe in Steinmaterial mit rotem Farbton	-
Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestgröße der Grundstücke 700 m ²	Mindestgröße der Grundstücke 400 m ²
Erschließung	
Straße mit Fahrbahneinengungen (verkehrsberuhigter Bereich) u. Wege und Straßen mit schmalen Querschnitt und mit wassergebundenen Decken	Wege und Straßen mit schmalen Querschnitt und mit wassergebundenen Decken

Geplante Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ (Stand: Entwurf)		
Allgemeines Wohngebiet WA II	Allgemeines Wohngebiet WA III	Allgemeines Wohngebiet WA IV
Grundflächenzahl GRZ 0,35	Grundflächenzahl GRZ 0,35	Grundflächenzahl GRZ 0,35
offene Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse: I - II	Zahl der Vollgeschosse: I - II	Zahl der Vollgeschosse: I-II
Einzelhäuser und Hausgruppen	Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhäuser
Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	-
Firsthöhe max. 10 m	Firsthöhe max. 10 m	Firsthöhe max. 10 m
Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestgröße der Grundstücke 650 m ²	Mindestgröße der Grundstücke 650 m ²	Mindestgröße der Grundstücke 250 m ²
Erschließung		
Straßenverkehrsfläche 6,00 m (befestigte Verkehrsfläche 4,50 m + Bankette (0,75 m x 2) mit Fahrbahneinengungen (verkehrsberuhigter Bereich)		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten aller anliegende Grundstücke	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten aller anliegende Grundstücke

Im Folgenden werden Art und Maß der baulichen Nutzung abgeglichen.

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ sind derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA II alt) mit einer maximalen Grundstücksgröße von 400 m² und mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² je Haus festgesetzt. Die Flächen sollten der Entwicklung von Ferienhäusern dienen und sind daher nur durch Fuß- und Radwege erschlossen. Abweichend hiervon sind die Teilbereiche des Geltungsbereichs, die außerhalb der 1. Änderung liegen, als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Ziel der Planung ist:

- Bereitstellung von Flächen für Bauformen zur Versorgung mit generationenübergreifenden Wohnformen,
- Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0.35 zur flächenschonenden Bebauung.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1. Bestehende Nutzung

Geltungsbereich	19.512,37	qm	1,95	ha
Verkehrsfläche - Fußweg	2.382,74	qm	0,24	ha
Allgemeines Wohngebiet	14.169,56	qm	1,42	ha
Teich	886,8	qm	0,09	ha
Gräben	506,16	qm	0,05	ha
<i>nordöstlich</i>	<i>158,2</i>	<i>qm</i>	<i>0,02</i>	<i>ha</i>
<i>südlich</i>	<i>347,96</i>	<i>qm</i>	<i>0,03</i>	<i>ha</i>
Gemeinschaftsflächen - Müllcontainer	23,00	qm	0,00	ha
Gemeinschaftsflächen - Stellplätze	71,48	qm	0,01	ha
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.472,62	qm	0,15	ha

8.2. Geplante Nutzung

Geltungsbereich	19.512,37	qm	1,95	ha
Straßenverkehrsfläche	1.556,53	qm	0,16	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	147,90	qm	0,01	ha
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	448,15	qm	0,04	ha
Allgemeines Wohngebiet	17.359,90	qm	1,74	ha
	<i>WA II</i>	<i>3.461,99</i>	<i>qm</i>	<i>0,35</i>
	<i>WA III</i>	<i>7.890,40</i>	<i>qm</i>	<i>0,79</i>
	<i>WA IV</i>	<i>6.007,52</i>	<i>qm</i>	<i>0,60</i>

Bei den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ der Gemeinde Krummendeich sind im Rahmen der Eingriffsregelung die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit den geplanten Regelungen zur Überbaubarkeit und zur Versiegelung von Flächen abzugleichen.

Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet II (alt) mit Festsetzung der maximalen Grundfläche von 100 m² je Haus festgesetzt.

Derzeit sind die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans insgesamt noch unbebaut.

9. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans wurden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt. Die im Rahmen der 1. Änderung geplante Bebauung wurde mit der durch den gültigen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzten Eingriffen (Überbauung und Flächenversiegelung) abgeglichen. Der aus dem Abgleich resultierende Eingriffsumfang ist so dann im Rahmen von Ersatzmaßnahmen abschließend zu regeln.

Der Kompensationsumfang ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Überbaubarkeit der Grundstücke. Der gültige Bebauungsplan sieht für die Flächen vergleichsweise kleine Baugrundstücke von max. 400 m² Größe vor, die bei einer maximalen Größe der Baukörper von GR 100 m² eine Bebauung von ca. 25% zulässig machen. Aus städtebaulichen Erwägungen, aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von Ferienwohnungen zu Wohnbebauung, und unter dem Gesichtspunkt des flächenschonenden Bauens wird die Überbaubarkeit der Grundstücke von derzeit ca. 25% mit der geplanten Ausweisung einer Grundflächenzahl von GRZ von 0.35 zunehmen.

Unter Zugrundelegung der zulässigen Grundfläche des Bebauungsplanbestands und den Versiegelungsflächen durch Fußwege ergibt sich für den Planbestand des Bebauungsplans Nr. 2b eine Versiegelungsfläche von ca. 6.019,61 m². Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ ergibt sich aus der nun gültigen Grundflächenzahl von GRZ 0.35 und der zusätzlichen Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen eine Versiegelungsfläche von 7.780,40 m².

Die Differenz der Versiegelung zwischen den festgesetzten Flächennutzungen des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“ liegt damit bei 1.760,79 m².

Im Rahmen der Änderungen des Gebiets von einem Ferienhausgebiet zu einem Gebiet mit Wohnbebauung und den erforderlichen Änderungen der Erschließung der Grundstücke entfallen Anpflanzungen und die Anlage eines Stillgewässers.

- 1) 5 m breite Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen an der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes auf einer Fläche von 1.473 m² (Eingrünungsmaßnahmen)

- 2) Anlage eines Stillgewässers (ohne Ab- und Zufluss von Regenwasser) mit Ufer und Flachwasserbereich auf eine Fläche von 887 m².

Aufgrund von Unterhaltungsfragen und der vorliegenden Grundstücksstruktur beabsichtigt die Gemeinde Krummendeich, auf eine Eingrünung der Flächen zu verzichten. Die bislang als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und das bislang festgesetzte Gewässer im Zentrum des Gebiets mit einem Umfang von 2.360 m² entfallen. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen oder durch die Beteiligung an Kompensationspools auszugleichen.

Da die Eingrünungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ festgesetzt sind, nicht realisiert werden, ergeben sich durch die Planänderung aus naturschutzfachlicher Sicht Eingriffe in das Landschaftsbild. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 3.038 m² sind zusammen mit den Kompensationsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung und den Verzicht auf Maßnahmen im Gebiet auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen oder durch die Beteiligung an Kompensationspools zu regeln.

10. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung soll im Rahmen der Planungen für die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit angrenzenden Planungen wurde beim Trinkwasserverband Stader Land die Verfügbarkeit von Löschwasser abgefragt. Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Nördlich des Gebiets ist in einer Entfernung von 250 m eine Ringleitung mit einer Leistung von 1200 L/min vorhanden. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich ist eine mit der Ringleitung verbundene Leitung zur Versorgung des östlichen Baugebiets vorhanden. Im Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans sind damit Wasserleitungen mit ausreichender Leistung zur erforderlichen Löschwasserbereitstellung derzeit bereits vorhanden.

11. ALTABLAGERUNGEN, KAMPFMITTEL

Der Gemeinde Krummendeich liegen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altlastenstandorte vor. Die vorangehende landwirtschaftlichen Nutzung lässt keine Ablagerungen und Altlasten erwarten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Hinweise auf

Altablagerungen oder Altlastenstandorte festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Stade unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

12. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung (gering verschmutztes Niederschlagswasser) der Baugrundstücke erfolgt über eine Trennkanalisation. Der bislang am östlichen Rand zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2b „Im Hoffeld“ dargestellte Graben soll entfallen. Die Entwässerung der Grundstücke soll jetzt durch Ableitung des geringbelasteten Niederschlagswassers in einen Graben südlich des Gebiets erfolgen. Bei diesem Gewässer handelt es sich um ein gedrosselten Grabenabschnitte, der in den Hauptsammler westlich des Gebiets entwässert.

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Grundflächen nicht berührten Baugrundstücke des WA I verfügen gleichfalls über Anschlussmöglichkeiten an die im dortigen Straßenverlauf vorgesehene Trennkanalisation zur Ableitung des Regenwassers in die gedrosselten Grabenabschnitte.

Grundlage einer hydraulischen Berechnung war die Zusammenstellung der versiegelten und unversiegelten Dach- und Grundstücksflächen mit einer wirksamen Gesamtfläche von 18.978,85 m² und einer Abflussmenge von 355,4 l/s, die Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020 für Freiburg/Elbe sowie die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 117.

Unter Berücksichtigung von Wiederkehrzeit, Bemessungsregen und Zuschlagsfaktoren für ein geringes Risiko und dem Drosselabfluss (1,5 l/(s.ha) wurde eine flächenbezogenes Speichervolumen von 1.010 m³ ermittelt. Das erforderlich Speichervolumen steht zur Verfügung.

13. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Umplanung der Verkehrsflächen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind diese Fläche durch die reguläre Müllentsorgung erreichbar. Die Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,50 m enden in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,00 m und sind damit für Müllfahrzeuge problemlos befahrbar. Die für das Baugebiet erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgung können im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

14. FLÄCHEN

Tabelle 2: Flächen des Geltungsbereichs

	Fläche in m ²
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Im Hoffeld“	19.512,37

15. KOSTEN

Der Gemeinde Krummendeich entstehen durch die Planungen keine zusätzlichen Kosten. Die Vorhabenträgerin, die Jomanima GbR, übernimmt die Planungskosten.

16. VERWENDETE UNTERLAGEN

BAUGB - BAUGESETZBUCH vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 04.01.2023

BAUNVO – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG vom 21. November 2017 zuletzt geändert am 04.01.2023

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 i. d. Fassung vom 26.09.2017. Hannover

LANDKREIS STADE (2015): Regionales Raumordnungsprogramm 2013 für den Landkreis Stade.

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN (2005): Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen.

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Stade, Mai 2018