

Gemeinde Krummendeich

Bebauungsplan Nr. 3 „Freizeit und Erholung in Krummendeich“

Entwurf

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB



Übersichtsplan

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
2. LAGE DES PLANGEBIETS	4
3. DAS PLANVERFAHREN.....	5
4. EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	6
5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	8
5.1. Flächennutzungsplan.....	8
5.2. Raumordnung.....	10
5.2. 1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013).....	10
5.2. 2 Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz	10
5.2. Großräumige Schutzgebiete (Natura 2000).....	11
6. VORGABEN UND BINDUNGEN	12
6.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	12
6.2. Topographie und städtebaulicher Bestand im Plangebiet und der Umgebung	13
6.3. Erschließung.....	13
7. REGELUNGSGEHALTE	15
7.1. Städtebauliche Zielsetzung.....	15
7.2. Art der baulichen Nutzung	16
7.3. Maß der baulichen Nutzung	17
7.4. Grünflächenplanung, Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.	18
8. Flächenbilanz.....	19
7.1 Bestehende Nutzung	19
7.2 Geplante Nutzung	19
9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	20
9. Altablagerungen, Kampfmittel	21
10. Ver- und Entsorgung	21
11. FLÄCHEN.....	22

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Krummendeich beabsichtigt westlich des Ortszentrums die Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen.

In der Gemeinde besteht aufgrund der touristischen Bedeutung, u.a. durch den Elberadweg zwischen Hamburg und Cuxhaven, ein regionalbezogener, steigender Bedarf an Kurzzeit-Übernachtungsmöglichkeiten. Da dieser Bedarf durch die eher auf längere Dauer ausgerichtete Vermietung von Ferienhauswohnungen nicht ausreichend gedeckt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von Flächen für Schäferwagen (Tiny Houses) für die Kurzzeitübernachtung von u.a. Radwanderern und die Neustrukturierung und maßvolle Erweiterung von Wohnmobilplätzen. Für die sachgerechte Nutzung sollen Sanitäreinrichtungen am Rande der Flächen bereitgestellt werden. Die geplanten Strukturen sollen in einer parkartigen Gestaltung der Grünflächen mit weiteren Freizeitnutzungsmöglichkeiten wie einem Grillplatz und einem Boule-Platz (Pétanque) errichtet werden.

Die geplante Entwicklung der Flächen wird im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Der Antrag auf Förderung der Maßnahme aus Mitteln der Dorferneuerung wurde am 09.10.2020 durch die Gemeinde Krummendeich gestellt und mit Schreiben vom 22.07.2021 genehmigt.

Der gültige Flächennutzungsplan 2005 der Samtgemeinde Nordkehdingen stellt für die zentrale Fläche des Bebauungsplans ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienanlagen (SE 1) (§ 10 BauNVO) dar. Die Flächen werden als Grünflächen genutzt und sind überwiegend als Scherrasenflächen gering strukturiert.

Die Zufahrt zu den Flächen soll im Bereich bestehender Verkehrsflächen erfolgen. Die Erschließung dient derzeit als Zufahrt für einen Kindergarten und wird durch auf benachbarten Flächen angeordnete Wohnmobile (ca. 7 Stellplätze) mitgenutzt. Der Erschließungs-Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (BauGB § 5 Abs. 2 Satz 2 / Schule) ausgewiesen.

Die Zuwegung soll im Sinne einer Trennung der Verkehre erfolgen. Die Zufahrt zum Kindergarten wird bis auf einen Geh- und Radweg zurückgebaut. Die Zufahrt für Versorgungsfahrten zum Kindergarten soll zusammen mit der Zufahrt zum Sondergebiet Freizeit- und Erho-

lung in Krummendeich östlich und getrennt vom Geh- und Radweg zum Kindergarten verlaufen.

Die weitere Anbindung an die Kreisstraße erfolgt über eine ausgebaute Zufahrt des Parkplatzes im Bereich des Naturfreibades Krummendeich.

2. LAGE DES PLANGEBIETS

Die Flächen werden aktuell als wenig strukturierte Rasenflächen mit bereichsweiser Prägung durch einige Wohnmobilstellplätze unterhalten. Teile der Flächen wurden als Fußball- bzw. Bolzplatz genutzt und weisen daneben die Flächen und die intakte Zaunanlage eines zwischenzeitlich aufgelassenen Tennisplatzes auf. Teile der Flächen wurden als Zwischennutzung als Blühwiese eingesät. Im nördlichen Bereich besteht eine gepflasterte Fußwegeverbindung von den östlichen Siedlungsteilen zum westlich angrenzenden Kindergarten und zum nördlich gelegenen Naturfreibad.

Nördlich der Flächen liegen Wohnbauflächen mit Einzelhäusern. Weiter nördlich liegen das Naturfreibad Krummendeich und ein Café – Restaurant. Der Kindergarten und Gehölzflächen grenzen das Gebiet nach Westen zu landwirtschaftlichen Flächen hin ab. Zu südlich gelegen Obstbauflächen werden die Grünflächen durch eine sehr breite, ausgeprägte Rosenhecke abgegrenzt. Im Osten werden die Flächen durch die Altbebauung entlang des Deichs und der Kreisstraße Nr. 8, sowie der Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Krummendeich begrenzt.

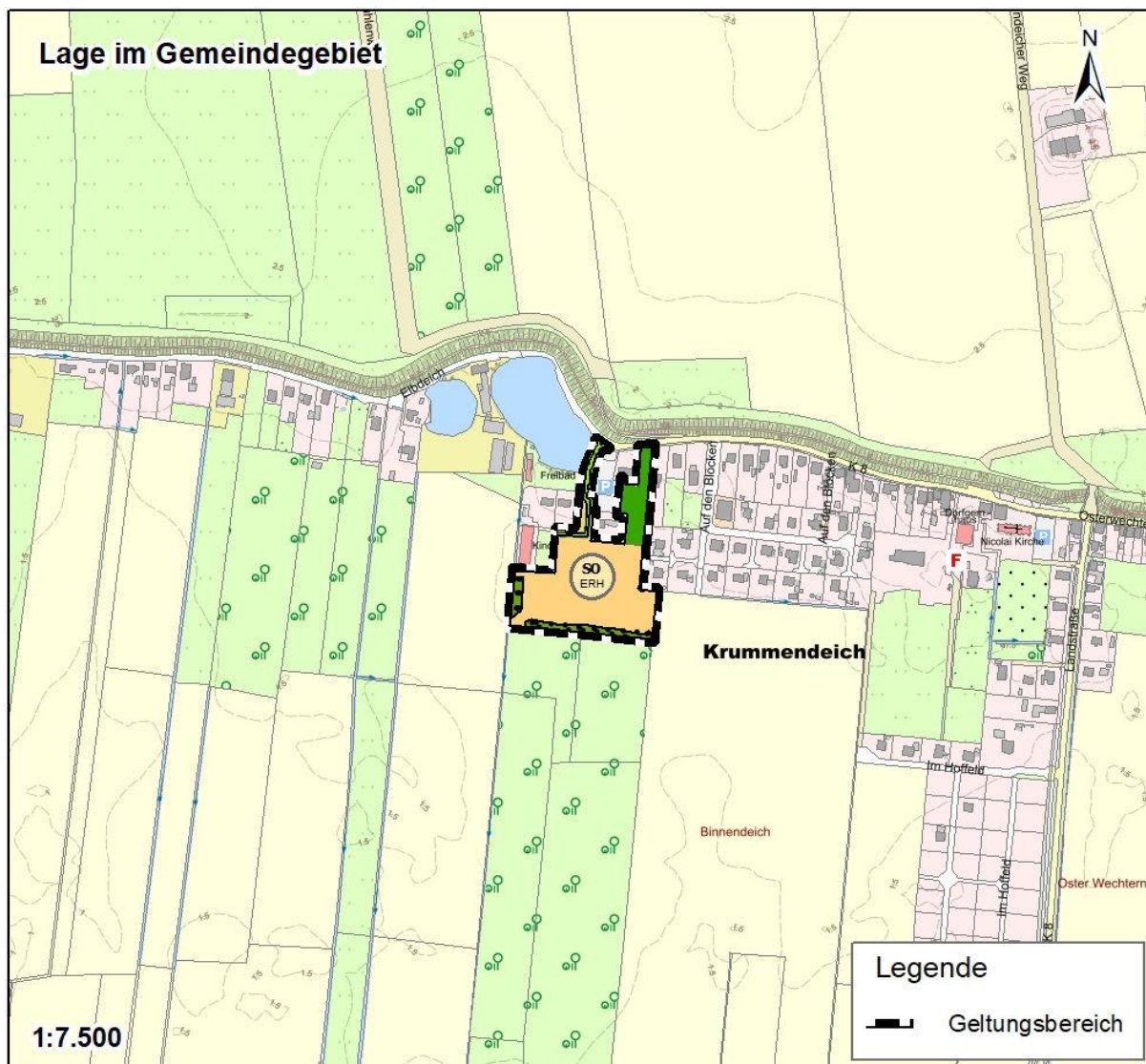


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Unterlagen wurden im Internetportal und zur Einsichtnahme im Rathaus für einen Monat ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung zur vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange beizutragen. Die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 22.12.2021 bis zum 07. 02.2022 statt.

4. EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Wesentliche Anregungen und Bedenken mit Abwägungsbedarf sind von folgenden Behörden und Trägern eingegangen (Abwägungen in kursiv dargestellt):

Landkreis Stade

- Regionalplanung

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken.

Der am 1. September 2021 in Kraft getretene länderübergreifende (Bundes) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ist hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bei den Planungen zu berücksichtigen.

Im Kapitel zur Raumordnung wird ein Abschnitt zur Berücksichtigung des länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz eingefügt.

- Untere Bauaufsichtsbehörde

Die textliche Festsetzung zu Ziffer 1.7 ist hinsichtlich des Begriffs „Geringfügigkeit“ näher zu erläutern.

Der Satz zur Regelung von geringfügigen Abweichungen wird ersatzlos gestrichen.

Die textliche Festsetzung zu Ziffer 1.8 ist bzgl. der Regelung, dass das vorübergehende Aufstellen von Zelten ausnahmsweise zulässig ist, ebenfalls detaillierter zu erläutern.

Die Festsetzung Ziffer 1.8 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kleinzelten wird ersatzlos gestrichen. Es gelten nun die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO / Anhang zu § 60 Abs. 1 Punkt 11.7) zur vorübergehenden Nutzung durch wenige Personen.

- Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Für das B-Plan-Gebiet Nr. 3 „Freizeit und Erholung in Krummendeich“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (2 Stunden) sicherzustellen. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen.

Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern.

Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Dem Ausbau der internen Erschließungswege in Schotterbauweise o. ä. wird zugestimmt, sofern ortsübliche Rettungsfahrzeuge diese jederzeit befahren können.

Ein Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Trinkwasserrohrnetzes wurde eingeholt. Die weiteren Rahmenbedingungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. im Rahmen des Bauantrags für den Wohnmobilplatz sicherzustellen. Die interne Erschließung wird hinsichtlich der Traglasten und der Befestigungsart so ausgebaut, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge die Örtlichkeiten jederzeit erreichen können.

- Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn alle anfallenden häuslichen Abwässer – auch aus den Tiny-Häusern – an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Häusliche Abwässer aus den Sanitärbereichen werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Es wird ein Hinweis zur sachgerechten Beteiligung der Leitungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens aufgenommen.

Private Stellungnahme (P I)

Der Betreiber südlich angrenzender Obstbauflächen weist auf die besonderen Bewirtschaftungsverhältnisse hin. Insbesondere können im Rahmen von Bewirtschaftungsmaßnahmen Lärmbelastungen auftreten. Bei Obstbausonderkulturen können diese Lärmbelastungen auch nachts auftreten.

Die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und von Obstbausonderkulturen auftretenden zeitlich begrenzten Lärmemissionen sind für die Region üblich. Ggf. entstehende Störungen sind durch die Nutzer des Platzes hinzunehmen.

Im Bereich der öffentlichen Flächen liegen zudem Spülkästen zur Reinigung der Drainage des Betriebes. Entweder ist der entsprechende Sammler auf Flächen des Betriebes zu verlegen oder die Spülkästen sind dauerhaft für Maschinen zugänglich zu halten.

Im Rahmen der nachfolgenden Grünflächenplanungen sind Leitungen, Spülkästen und Zufahrten zu berücksichtigen.

Alle Obstsorten sowie Weißdorn sollen als Wirtspflanzen für Feuerbranderreger von der Anpflanzung im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Sonderkultur wird im Rahmen der Grünflächenplanung auf die Anpflanzung von Wirtspflanzen des Feuerbrands verzichtet.

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

5.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Samtgemeinde Nordkehdingen stellt für die zentrale Fläche des Bebauungsplans ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Ferienanlagen (BauNVO § 10 (SE 1)) dar. Ein Teil der Flächen zwischen der östlichen angrenzenden Wohnbebauung (Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Krummendeich) und einem vorhandenen Wohnhaus ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Satz 1 (W) BauNVO) dargestellt. Diese Fläche soll, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden. Sie verbindet die Son-

dergebietsflächen für Freizeit und Erholung im Süden mit den Grünflächen im Bereich eines nördlich gelegenen Gastronomiebetriebes und soll mit Einrichtungen zur ruhigen Erholung entwickelt werden.

Die im Flächennutzungsplan als Flächen, die der Erholung dienen (SE 1), dargestellten Bereiche werden nur teilweiser in Anspruch genommen.

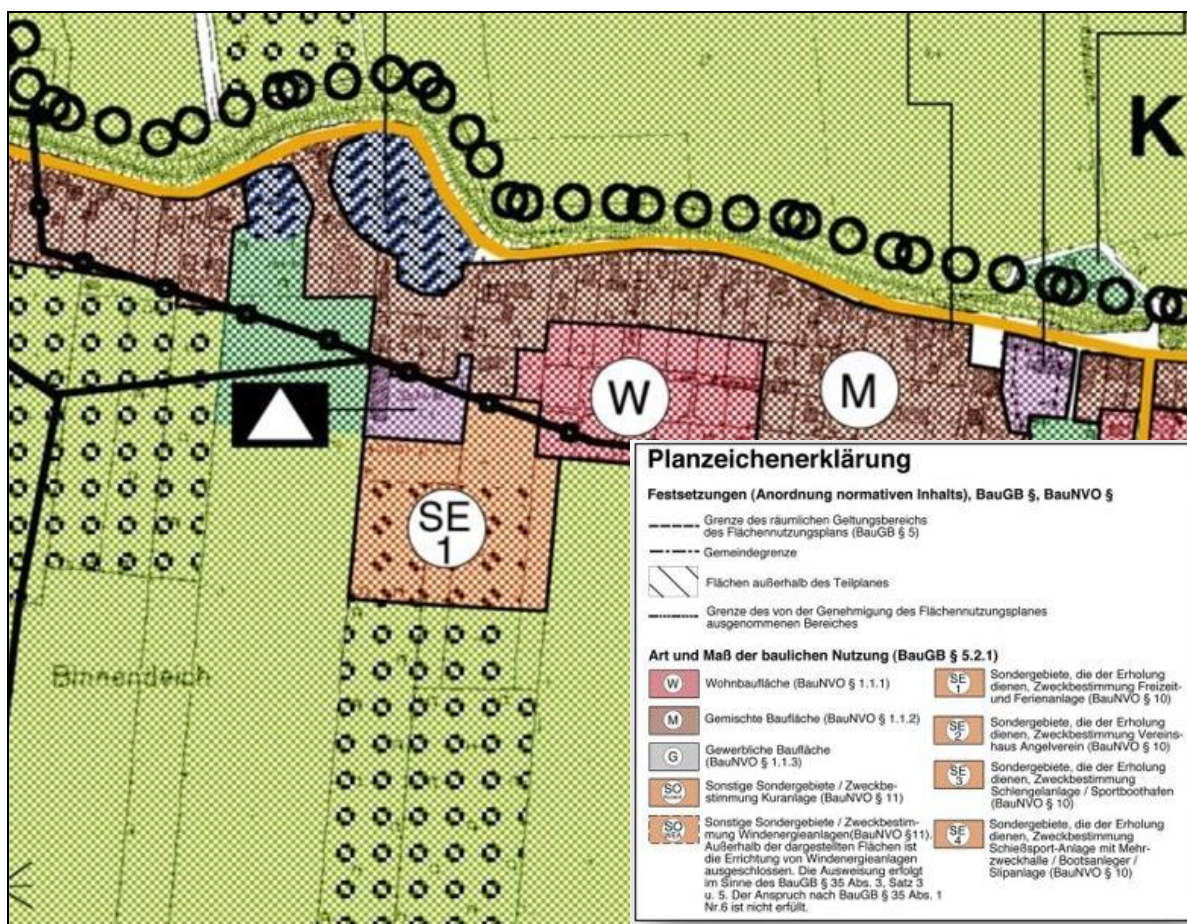


Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans (SE 1 = Sondergebiet für die Erholung, Signatur Dreieck = Flächen für den Gemeinbedarf, teilw., M = Gemischte Baufläche, teilw., W = Wohnbaufläche, teilw.)

Die Erschließung des Gebiets soll über bestehende Verkehrsflächen im Bereich von Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB / Schule) und über den Parkplatz des Naturfreibads Krummendeich erfolgen. Im Bereich der vorgesehenen Ausfahrt ist aktuell bereits eine Zufahrt zum Kindergarten und zu hier angeordneten Wohnmobilplätzen vorhanden. Die Wohnmobilplätze sollen neu geordnet und in die geplanten Grünflächen integriert werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB / Schule) umfassen ca. 4.500 m² und damit die Grundflächen, die eingezäunten Außenflächen, die Zufahrt und weitere Umgebungsflächen des Kindergartens. Die Flächen für

Gemeinbedarf übersteigen den aktuellen und auch den absehbaren Bedarf der Gemeinde. Der Kindergarten mit Spiel- und Grünflächen umfasst eine Fläche von 2.070 m² und einer zugeordneten Erschließung von 230 m². Die nicht durch diese Einrichtungen genutzten Flächen sind als Grünflächen angelegt. Auf Teilen der Fläche sind die bereits angesprochenen Wohnmobilstellplätze angeordnet.

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden bessere gestalterische Lösungen angestrebt und u.a. die Entzerrung der Nutzungen Kindergarten und Wohnmobilplatz beabsichtigt.

Durch die Planung werden Teilflächen des Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB / Schule) des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan als Sondergebiet Erholung festgesetzt. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist vertretbar, da diese aufgrund der Größe der Fläche nur einen untergeordneten Teil einnimmt und dies keine Auswirkungen auf das Gesamtkonzept hat.

Die öffentliche Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Satz 1 (W) BauNVO) als Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und die Planung von Verkehrsflächen (§ 9 Nr. 1 Abs. 11 BauGB) sowie Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung in Ausprägung von parkartigen Grünflächen in öffentlicher Nutzung stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordkehdingen nicht entgegen.

5.2 Raumordnung

5.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013)

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

5.2.2 Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 „Freizeit und Erholung in Krummendeich“ wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt insgesamt außerhalb von Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern, sowie vorläufig gesicherten Überschwem-

mungsgebieten 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 es im durch Eindeichung geschützten Bereich.

Die parkartige Gestaltung des Geländes mit Grünflächen und einem vergleichsweise geringen Versiegelungsanteil machen einen Verbleib des Niederschlagswassers im Geltungsbereich möglich.

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.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum länderübergreifenden Hochwasserschutz werden durch Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Freizeit und Erholung in Krummendeich“ nicht beeinträchtigt.

5.2. 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 Bebauung folgt auch hier der Deichlinie. Die Bebauung ist vorwiegend nur durch die Kreisstraße (K 8) „Elbdeich/Osterwechtern“ vom Elbdeich abgegrenzt.

Nördlich des Deichs liegen naturschutzrelevante Flächen. Die gesamte Fläche des „Kehdinger Außendeichs“ zwischen Elbdeich und Elbe ist als EU-Vogelschutzgebiet dargestellt.

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.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgegenstände sind nicht zu erwarten. Die Umgestaltung von Grünflächen im unmittelbaren Bereich von angrenzenden Siedlungsflächen lassen keine negativen Wirkungen auf die Schutzziele und Schutzgegenstände der Natura 2000-Gebiete erwarten.

6. VORGABEN UND BINDUNGEN

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Krummendeich westlich des Kirchplatzes noch im Bereich der zusammenhängend bebauten Ortslage.



Abbildung 3: Grenzen des Plangebiets

Folgenden Flurstücke bilden ganz oder teilweise die Flächen den Geltungsbereich:

Tabelle 1: Flurstücke des Geltungsbereichs

Gemarkung	Flur	Flurstücke	
Krummendeich	16	91/15	teilw.
		91/19	teilw.
		93/3	teilw.
		93/19	teilw.
		93/20	
		93/22	
		93/24	teilw.

6.2. Topographie und städtebaulicher Bestand im Plangebiet und der Umgebung

Der Geltungsbereich und die Umgebungsflächen sind durch ein flaches Relief mit geringen Geländehöhen geprägt. Die Flächen werden, mit Ausnahme eines angrenzenden Kindergartens und der zugehörigen Erschließung, insgesamt als Grünflächen genutzt. Das Gebäude des Kindergartens liegt am westlichen Rand des Plangebiets im Bereich von Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 5 Abs. 2 Satz 2. BauGB). Neben einem Bereich mit einigen Wohnmobilplätzen und einer aufgelassenen Tennisanlage weisen die Flächen überwiegend Scherrasen auf.

6.3. Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Kreisstraße (K8) „Elbdeich/Osterwechtern“, die vorhandene Zufahrt zum Parkplatz des Naturfreibads und von dort auf einer Länge von ca. 30 m zum eigentlichen Bereich für Freizeit und Erholung. Diese Zufahrt ist auch die Zufahrt zum Kindergarten am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Sondergebiets. Sie wird derzeit als gemischte Verkehrsfläche genutzt. Ein einspurige Ausbau der asphaltierten Zufahrt reicht derzeit und auch zukünftig für das geringe Verkehrsaufkommen deutlich aus. Die Verkehre bestehen im Wesentlichen aus Fahrzeugen zur Gebäude- und Flächenunterhaltung für den Bereich des Kindergartens und die Grünflächen im Bereich des geplanten Sondergebiets Freizeit und Erholung und aus den Verkehren zu den 7 Wohnmobilplätzen am Ort.

Durch die geplante Verdoppelung der Wohnmobilplätze auf dann 16 Plätze wird die geringe Verkehrsbelastung der Zufahrt kaum zunehmen. Im aktuellen Verlauf der Zufahrt liegt dennoch ein Problem hinsichtlich der Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder auf dem Weg zum Kindergarten. Die Zufahrt biegt von Norden kommend rechtwinklig nach Westen ab.

Hierdurch ist für Kraftverkehre keine ausreichende Einsehbarkeit der Verkehrssituation gegeben.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Zuwegung zum Kindergarten und zu den Wohnmobilplätzen soll die einspurige Zufahrt verschwenkt werden. Hierdurch soll die Einsehbarkeit (vor allem in Bezug auf das Nutzungsverhalten von Fußgängern / Kindern) verbessert werden. Für die einspurigen Verkehrsflächen sollen zudem verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form einer Tempobegrenzung die Verkehrssicherheit gewährleisten.



Abbildung 4: Erschließung der Freizeit- und Erholungsflächen

Die bisherige Zufahrt zum Kindergarten soll auf einem Teilstück bis auf die Breite eines Geh- und Radweges rückgebaut werden. Der Gehweg im Bereich zwischen der Zufahrt zum geplanten Wohnmobilplatz und dem Kindergarten bleibt in der derzeitigen Breite erhalten um Versorgungsfahrzeuge aufnehmen zu können (s. Abbildung 4) Gegenüber der Fahrbahn wird diese Zufahrt mit abschließbaren Einfahrtssperren (Pollern) abgegrenzt.

Innerhalb des weiteren Sondergebiets sollen Zufahrten zu den Wohnmobilplätzen über wassergebundene Wegeflächen erfolgen. Diese Wege sind im Schrittempo zu befahren und dienen auch der Erschließung der Grünflächen, der Tiny-Houses und der Kurzzeitzeltplätze für Radwanderer.

Der Wegebau zielt auf eine parkartige Gestaltung. Hierbei sollen sich die Fahrverkehre den übrigen Nutzungen unterordnen. Aufgrund der begrenzten Anzahl von Stellplätzen für Wohnmobile wird mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen gerechnet. Nutzer der Schäferwagen (Tiny-Houses) werden überwiegend für Kurzzeitübernachtungen erwartet. Zu erwarten sind hier u.a. Radwanderer. Bei Anreise mit dem PKW sollen die Fahrzeuge außerhalb des Platzes abgestellt werden. Die interne Erschließung für die Wohnmobile soll im Einrichtungsverkehr erfolgen. Die Maßnahme zielt auf die Berücksichtigung der Verkehrssicherheit in den Bereichen Kindergarten und Naturfreibad.

7. REGELUNGSGEHALT

7.1. Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Krummendeich beabsichtigt, in zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zum Naturfreibad, derzeit gering genutzte, wenig strukturierte Flächen zu Freizeit- und Erholungsfläche zu entwickeln.

Der Park mit einer begrenzten Anzahl von Wohnmobilplätzen und Schäferwagen (Tiny-Houses) wird als Sondergebiet Freizeit und Erholung ausgewiesen. Da eine Auslastung der Stellplätze für Wohnmobile und der Schäferwagen von den Jahres- und Urlaubszeiten abhängt, sollen diese Nutzungen in die vorhandenen, bislang wenig strukturierten, Grünflächen am Standort integriert werden.

Ziel der Planung ist:

- die Tourismusentwicklung,

- eine bessere Integration der Wohnmobilstellplätze in die Grünanlage,
- deren Kombination mit Kurzzeitübernachtungsangeboten für den regionalen Radtourismus,
- eine Verbesserung der Nutzung des nahen Naturfreibads und
- die Verbesserung der Grünflächenstruktur mit entsprechenden Nutzungsangeboten für die lokale Bevölkerung.

Anmeldungen zur Nutzung sollen über ein Tourismusbüro in Wischhafen erfolgen.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden neben dem „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ (§ 10 BauNVO auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) „Grünflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Die vorhandenen Grünflächen bleiben erhalten und werden u.a. durch Anpflanzungen und die Errichtung von Parkwegen und Plätzen (Grillplatz, Jeu de Boule – Platz) neugestaltet.

Im Sondergebiet Erholung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die nach Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zur Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der angestrebten parkartigen Nutzung des Geltungsbereichs wird neben der zulässigen Grundfläche je Einheit auch die Anzahl der zulässigen Einheiten begrenzt.

Um neben ein bis zwei Personen je Einheit auch Familien und Wandergruppen eine gemeinschaftliche Nutzung der Tiny-Houses zu ermöglichen, sollen ausnahmsweise Hausgruppen aus bis zu 2 Einheiten zulässig sein.

Im Sondergebiet Erholung sind entsprechend dem Anhang der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO / Anhang zu § 60 Abs. 1 Punkt 11.7) Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für längstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, zulässig. Dies gilt, insoweit auf dem Grundstück und in dessen Nähe nicht gleichzeitig mehr als 10 Personen zelten. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird die Anzahl der Wohnmobilstellplätze

begrenzt. Die Nutzung ist darüber hinaus nur auf hierfür vorgesehenen versiegelten oder teilversiegelten Flächen zulässig.

Im Gebiet ist für die Versorgung von Gästen die Errichtung von Sanitäranlagen zulässig. Die Anlagen werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Nutzung ist auf die Gäste des Sondergebiets und die Nutzung durch Anwohner im Rahmen von Freizeitaktivitäten beschränkt.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den angestrebten Gebietscharakter bestimmt. Neben den Parkwegen und Stellplätzen für Wohnmobile sind Kleinhäuser („Tiny-Houses“) zulässig.

Die Vorbereitung der Nutzung begrenzt sich hierbei im Wesentlichen auf die Errichtung von Parkwegen mit wassergebundenen Decken, die Bereitstellung von Stellflächen für Wohnmobile mit Errichtung einer Station zur Grauwasserentsorgung und zur Leerung der Fäkalientanks, die Errichtung von befestigten Stellflächen für sogenannte Tiny-Houses und die Bereitstellung erforderlicher zentraler Sanitäranlagen. Im Wesentlichen werden damit im Gebiet bereits etablierten Nutzungen ergänzt und neu geordnet. Die Sanitäranlage und die Grauwasserentsorgung werden an das Kanalnetz angebunden.

Die vorhandenen Wohnmobilplätze werden von derzeit 7 Plätzen auf zukünftig maximal 16 Wohnmobilplätze erweitert. Die einzelnen Stellplätze sollen eine Größe von 45,00 m² nicht übersteigen. Insgesamt wird die Größe der Stellplätze auf maximal 720 m² begrenzt (Grundfläche I (GF I)).

Die Anzahl der Ferienwohnungen (Tiny-Houses) wird auf maximal 14 Einheiten begrenzt. Die Größe der Grundfläche für Tiny-Houses wird insgesamt und unter Hinzuziehung der Grundflächen erforderlicher Sanitäranlagen auf insgesamt maximal 560 m² (GF II) beschränkt. Die maximale Traufhöhe der Tiny-Houses und der Sanitäranlagen wird auf 3,50 m beschränkt.

Im Sondergebiet für die Erholung ist das vorübergehende, auf wenige Tage begrenzte, Aufstellen von Zelten zulässig. Diese Nutzung bleibt jedoch bezogen auf Umfang und Dauer auf die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO / Anhang zu § 60 Abs. 1 Punkt 11.7) begrenzt.

Im Bereich der Grünflächen und des Sondergebiets sind Wege in wassergebundener Decke zulässig. Sie dienen neben der fußläufigen Erschließung der Flächen als interne Zufahrt zu den Wohnmobilstellplätzen.

Die zulässige Grundfläche der Tiny-Houses darf 40 m² je baulicher Einheit nicht überschreiten. Die Tiny-Houses sollen ohne separate Sanitäreinrichtungen errichtet werden. Sanitäre Anlagen mit Dusche und WC sollen in zwei im Gebiet zulässigen, separaten Sanitäranlagen (z.B. Sanitärcontainern / 29,72 m² 40-Fuß-Container) bereitgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Flächenversiegelungen für Wege, Wohnmobilstellplätze, Tiny-Houses, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Sanitäranlagen bestimmt.

Die geplanten Grünflächen und der beabsichtigte Gebietscharakter mit der geplanten Integration von touristischen und örtlichen Freiraumnutzungen sollen den Gebietscharakter eines Parks aufweisen. Aus diesem Grund sollen die Flächenversiegelungen im Wesentlichen auf die Sanitäranlagen, einen Grillplatz, Funktionsbereich für Freizeitnutzungen, gemischte Verkehrsflächen in der Form von Parkwegen aus wassergebundenen Wegedecken und die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Wohnmobile und Tiny-Houses begrenzt bleiben.

Die maximal zulässige Versiegelungsfläche wird für den Bereich des Sondergebiets Erholung als Grundfläche für Wohnmobilstellplätze (GF I) und für Kleinhäuser (GF II) festgesetzt. Zur Ermittlung der erforderlichen Versiegelungsflächen wird auf Grundlage eines Vorentwurfs zur Flächengestaltung eine überschlägige Berechnung der versiegelten und teilversiegelten Flächen vorgenommen. Der Umfang der versiegelten und teilversiegelten Flächen wird zur Wahrung des Gebietscharakters auf maximal 4.100,00 m² begrenzt.

7.4. Grünflächenplanung, Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Flächen des Plangebiets sind außerhalb der im Umfang definierten, versiegelten und teilversiegelten Flächen dauerhaft zu begrünen. Zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Grünflächenplanung werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Mindestanpflanzung mit der Beschränkung auf heimische Gehölze textlich festge-

setzt. Die Anzahl der im Rahmen der Grünflächengestaltung mindestens anzupflanzenden Bäume wird auf 42 Großbäume festgesetzt. Die nicht durch Pflanzungen in Anspruch genommenen Grünflächen sind zu 60% als Rasenflächen und zu 40 % als Blühwiesen oder einschürige Mähwiesen zu entwickeln und zu unterhalten. Die Festsetzung orientiert sich an der Planungsabsicht zur Gestaltung eines Parks, der abhängig von der Nutzungsintensität unterschiedliche Zonen von Rasenflächen bis hin zu Mähwiesen aufweisen soll. Durch die Entwicklung von landschaftsnahen Extensivflächen sind die Eingriffe durch die geplanten Wege- und Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar.

Die am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzstrukturen und Baumhecken werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zeichnerisch festgesetzt.

8. Flächenbilanz

7.1 Bestehende Nutzung

Flächenversiegelung, Bestand			
1	Straßenverkehrsflächen, Asphalt	486,00	m ²
2	Fußweg, gepflastert	108,00	m ²
3	Wohnmobilplätze mit Zufahrt, Hartgesteinsschotter	380,00	m ²
4	Tennisplatz, Granddecke	610,00	m ²
<i>Zwischensumme: Versiegelungsbestand</i>		<i>1.584,00</i>	<i>m²</i>
Grünflächen			
1	Gehölzflächen, Bestand	990,00	m ²
2	Rasenflächen, sonstige Flächen	13.618,00	m ²
<i>Zwischensumme: Grünflächen</i>		<i>14.608,00</i>	<i>m²</i>
Geltungsbereich		16.192,00	m²

7.2 Geplante Nutzung

Flächenversiegelungen, geplant			
1a	Straßenverkehrsflächen, Asphalt	456,00	m ²
1b	Verkehrsflächen besonderer. Zweckbestimmung, Asphalt	103,00	m ²
1c	Fußweg, Asphalt	73,00	m ²
2	Parkwege, wassergebundene Decken	1.200,00	m ²
3	Sport- und Freizeitflächen	850,00	m ²
4	Plätze f. Wohnmobile, Schäferwagen und Sanitäranlagen	1.360,00	m ²
<i>Zwischensumme: Unterschiedlichen Versiegelungsflächen</i>		<i>4.042,00</i>	<i>m²</i>

Grünflächen			
1	Gehölzflächen, Bestand	990,00	m ²
2	Gehölzflächen, Plan	780,00	m ²
3	Bäume, Neuanpflanzung 42 x 25 m ²	1.050,00	m ²
4	Rasenflächen und Kompensationsflächen	9.330,00	m ²
<i>Zwischensumme: Grünflächen</i>		<i>12.150,00</i>	<i>m²</i>
Geltungsbereich		16.192,00	m²

Da einzelne Parameter, wie die abschließende Wegeführung, die Wegebreiten, die Stellflächenzahl und Stellflächengröße der Schäferwagen noch nicht abschließend bekannt sind und ein Mindestmaß an Flexibilität für die Gestaltung und in Bezug auf nachfolgende Entwicklungen sichergestellt werden soll, werden sich die anzunehmenden Versiegelungsflächen auf insgesamt 4.100,00 m² belaufen.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsflächen im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen, den Flächen des Naturfreibads und der freien Landschaft.

Die Gestalt der Flächen soll den Charakter eines Parks annehmen, in den die geplanten Nutzungen integriert werden. Planungen hierzu liegen bereits als Vorentwurf vor. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfs wurde ein Förderantrag gestellt, der zwischenzeitlich bewilligt wurde.

Die zu entwickelnden Flächen werden derzeit bereits als Grünflächen genutzt. Neben weitgehend unstrukturierten Rasenflächen sind im Gebiet Stellplätze für Wohnmobile vorhanden. Ein Tennisplatz mit entsprechender Belagstruktur und einer Zaunanlage stellen neben einem ehemaligen Bolzplatz die aufgehobenen Nutzungsstrukturen dar.

Im Sinne des neuen § 1 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, gültig ab 01.03.2022) können den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch Maßnahmen dienen, die den Zustand von Biotopen und Arten durch Nutzung und Pflege auf einer Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum verbessern. Entsprechende temporäre Maßnahmen wurden durch die Gemeinde auf Teilen der Flächen vorgenommen. Die Maßnahme verfolgt - unabhängig

von der gesetzlichen Zuordnung - die Förderung der Insektenfauna durch die temporäre Einsaat einer Blühwiese. Durch die Umplanung der Flächen ergeben sich Änderungen im Zuschnitt dieser Flächen. Insgesamt sollen jedoch weniger stark genutzte Randbereiche außerhalb der Wegebeziehungen und zugeordneten Nutzungen in ähnlich extensiver Form dauerhaft unterhalten werden.

Durch die Anpflanzung von größeren Gehölzflächen und von Einzelbäumen gebietsheimischer Arten soll die Strukturvielfalt verbessert werden.

Mit Ausnahme der Zufahrt, die auch der Ver- und Entsorgung des angrenzenden Kindergartens dient und die zur Verbesserung der Verkehrssicherheit verschoben werden soll, werden die Wege innerhalb der Grünflächen als wassergebundene Wegeflächen erstellt.

Die zusätzliche Versiegelung (ca. 2.460 m²) wird daher fast ausschließlich durch teilversiegelte Flächen begründet. Die Entwässerung der Flächen erfolgt hierbei durch Versickerung und Verdunstung aus diesen Flächen und über die Ableitung des Wassers auf seitliche Grünflächen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet findet daher nicht statt.

Eine Beeinträchtigung der faunistischen Funktionen der Flächen ist nicht zu erwarten. Durch die Nähe der Flächen zu den umgebenden Siedlungsstrukturen sind Offenlandbrüter im Bereich überwiegend nicht zu erwarten. Durch die geplante Anpflanzung von Gehölzflächen und Bäumen im Komplex mit unterschiedlich intensiv unterhaltenen Grünflächen, ist für Gehölzbrüter und Siedlungsfolger mit besseren Bedingungen zu rechnen. Gleiches gilt in ähnlicher Weise für die Insektenfauna.

9. Altablagerungen, Kampfmittel

Der Gemeinde Krummendeich liegen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altlastenstandorte vor. 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.

10. Ver- und Entsorgung

Die im Gebiet vorgesehenen Sanitäreinrichtungen und die Grauwasserablassstelle für Wohnmobile werden an die Frischwasserversorgung und das Kanalnetz angeschlossen. Im Bereich

von Parkbänken sind Müllbehälter vorgesehen. Für die Leerung von Fäkalientanks der Wohnmobile wird eine entsprechende Entsorgungseinheit bereitgestellt. Für die Entsorgung der größeren Müllmengen aus der Nutzung durch Wohnmobile und Beherbergungen in Tiny-Houses wird eine zentrale Entsorgungsplatz bereitgestellt.

Die sachgerechte Entsorgung der anfallenden Müllmengen erfolgt im Rahmen der Grünflächenunterhaltung.

11. FLÄCHEN

Tabelle 2: Flächen des Geltungsbereichs

	Fläche in m ²
Sondergebiet Freizeit und Erholung	16.192,00