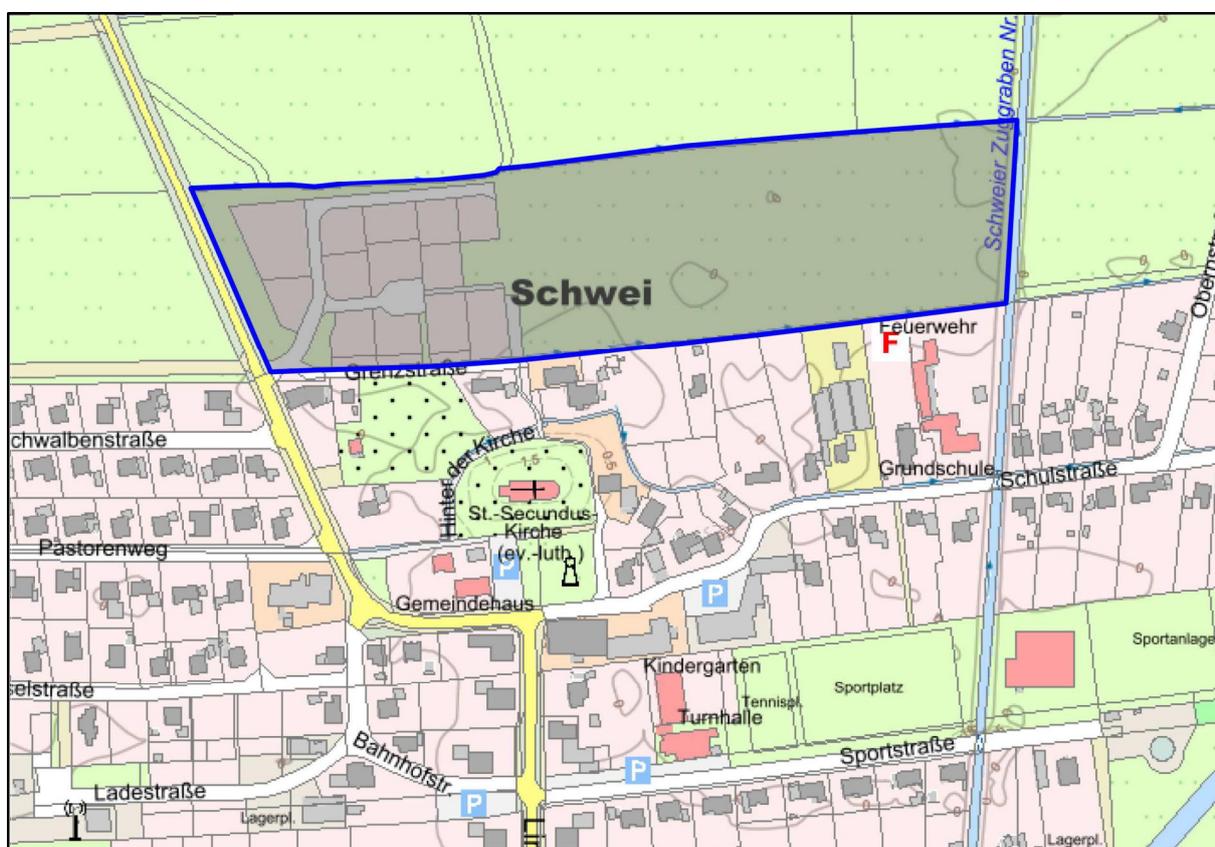




### Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei -

Mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



### Begründung zum Satzungsentwurf

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.08.2021

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**H + B Umweltpartner  
Ingenieurgesellschaft mbH**

Heidkamper Landstraße 17  
26215 Wiefelstede  
Tel: 04402 / 81240 Fax: 04402 / 81241  
E-Mail: info@hb-umweltpartner.de

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
4.1 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
4.2 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	3
<b>5. Inhalt der Satzung zur Bebauungsplanänderung</b>	<b>4</b>
5.1 Festlegung des Geltungsbereiches	4
5.2 Änderung des § 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung	4
5.3 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen	5
5.4 Inkrafttreten der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	5
<b>6. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange</b>	<b>5</b>
<b>7. Bau- und Bodendenkmalschutz</b>	<b>7</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010.

Derzeit gilt für den gesamten Änderungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland beschlossen, mit dem vorgestellten Satzungsentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Stadland hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

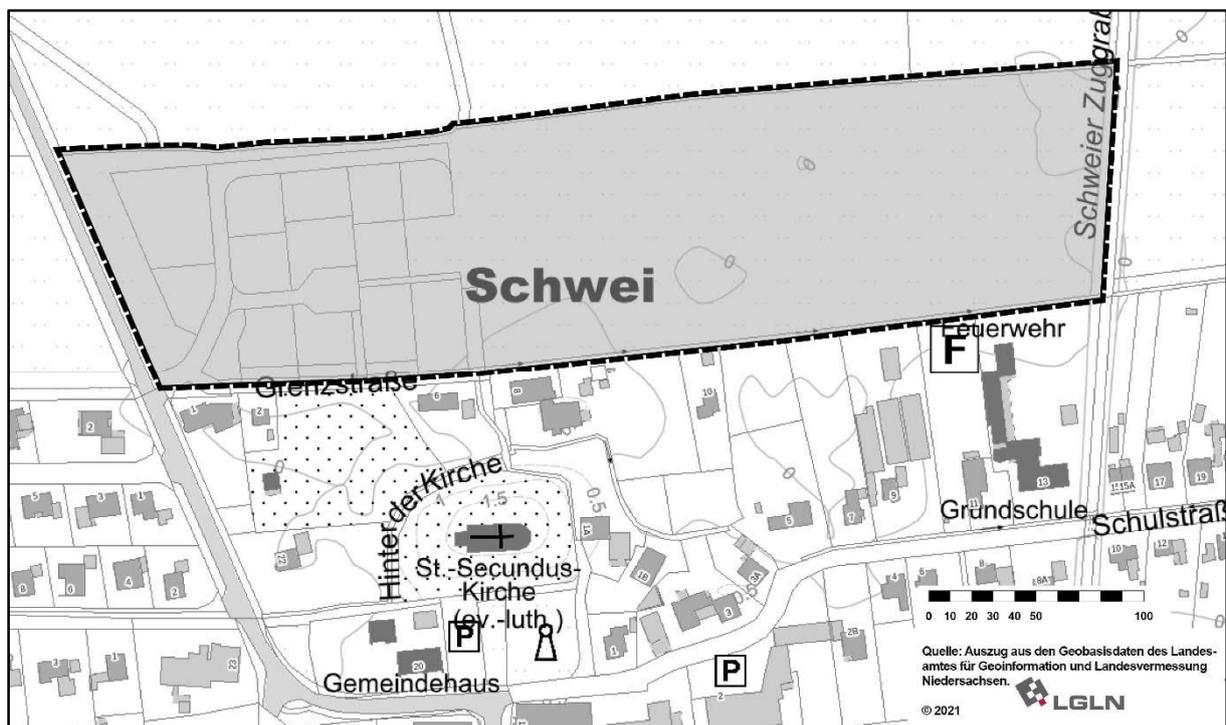
Die Gemeinde Stadland sieht sich zur Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 veranlasst, da von Seiten vieler Bauwilliger der Wunsch geäußert wurde, Änderungen an der zulässigen Traufhöhe vorzunehmen. Die derzeit gültige Gebäudehöhe an der Traufenseite von maximal 3,80 m reicht für die Realisierung vieler Bautypen nicht aus. Für eine adäquate Gestaltung und Nutzung des Obergeschosses sollte der zulässige Wert für die Traufhöhe erhöht werden. Darüber hinaus können bei einer höheren Traufhöhe die aktuellen energetischen Anforderungen leichter erfüllt werden.

Die Gemeinde Stadland will sich diesen Bauwünschen nicht verschließen. Der Verwaltungsausschuss hat daher am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Ziel dieser Planänderung ist es, durch die Neufestsetzung der zulässigen Traufhöhe auf maximal 4,50 m, die Realisierung moderner Wohnformen zu ermöglichen. Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben unverändert bestehen.

Aufgrund der planungsrechtlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen soll die Aufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst den kompletten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (siehe die nachstehende Übersichtskarte). Er hat eine Größe von rund 5,3 ha.



## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland wird das Plangebiet seit der 19. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

### 4.2 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - abgedeckt, die am 31.05.2018 durch den Rat der Gemeinde Stadland als Satzung beschlossen wurde.

Für die Bauflächen des anstehenden Änderungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die das Allgemeine Wohngebiet betreffen. Von Belang für die hier anstehende Bebauungsplanänderung ist der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der folgenden Wortlaut hat:

#### § 3

Bei den Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 3,80 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 tritt der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

### 4.3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach Ansicht der Gemeinde Stadland kann der § 13a BauGB grundsätzlich zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.

- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Da für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan existiert und dieser lediglich hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe geändert werden soll, sieht die Gemeinde Stadland die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Im Änderungsbereich ist maximal eine Grundfläche von 9.587 qm zulässig. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

## **5. Inhalt der Satzung zur Bebauungsplanänderung**

### **5.1 Festlegung des Geltungsbereiches**

Im § 1 der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird der räumliche Geltungsbereich definiert (siehe Karte auf Seite 2). Dieser ist identisch mit dem der 1. Änderung.

### **5.2 Änderung des § 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

Für die Erreichung des Planungsziels (siehe Kapitel 2) ist es lediglich erforderlich, die zulässige Gebäudehöhe an der Traufenseite zu ändern. Gegenüber dem derzeit gültigen Wert von 3,80 m soll zukünftig eine Traufhöhe von 4,50 m zulässig sein. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet verbessert werden. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) ist hierfür nicht erforderlich.

Somit wird im § 2 der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzt, dass der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgende neue Fassung erhält:

Bei den Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 4,50 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

### **5.3 Beibehaltung aller anderen Festsetzungen**

Zwecks Klarstellung, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Änderung der zulässigen Traufhöhe handelt, dass aber alle anderen Festsetzungen aus der 1. Änderung weiterhin unverändert Gültigkeit haben, enthält der § 3 des Satzungstextes die folgende Regelung:

Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben im Geltungsbereich dieser 2. Änderung unverändert bestehen.

### **5.4 Inkrafttreten der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7**

Im § 4 der Satzung wird geregelt, dass die Satzung am Tage der Bekanntmachung in Kraft tritt.

## **6. Auswirkungen der Änderung / Planungsrelevante Belange**

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ausschließlich die Höhenentwicklung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet neu geregelt. Wesentliche Änderungen in Bezug auf das Ortsbild, die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung, die Immissionschutzbelange, die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Bodendenkmalschutzes und die Belange des Klimaschutzes sind damit nicht verbunden.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist bereits vollständig gesichert. Somit bedarf es keiner Änderung oder Ergänzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass der ökologische Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 abschließend geregelt wurde.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Die erforderliche Artenschutzprüfung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchgeführt. Danach ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes der Umsetzung des Vorhabens im Wege stehen. Durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich keine neue Ausgangslage hinsichtlich der seinerzeit erfolgten Einschätzung.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vor. Die Gemeinde Stadland geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Durch die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die ABFALLWIRTSCHAFT WESERMARSCH, einem Eigenbetrieb des Landkreises. Dieser verwertet bzw. entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund des Planinhaltes nicht betroffen.

## 7. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Stadland nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände folgender Hinweis gegeben:

*Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

**Verfahrensvermerk:**

Die Begründung hat zusammen mit dem Satzungstext zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus-  
gelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich be-  
kannt gemacht.

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Stadland hat die vorstehende Begründung am ..... gemäß  
§ 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Stadland, den .....

.....  
Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

**H + B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH**

Heidkamper Landstraße 17  
26215 Wiefelstede  
Tel: 04402 / 81240 Fax: 04402 / 81241  
E-Mail: info@hb-umweltpartner.de

Wiefelstede, den .....

.....  
Planverfasser