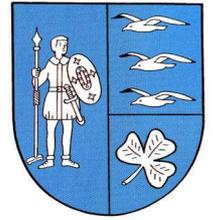


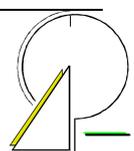
GEMEINDE STADLAND

Landkreis Wesermarsch



**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 40
„Gewerbegebiet Hiddingen-
Weserquerung“
*gem. § 13a BauGB***

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	3
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.3	Verkehrsflächen	4
5.4	Wasserflächen	4
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	5
7.1	Rechtsgrundlagen	5
7.2	Planverfasser	6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt in ihrem Ortsteil Hiddingen den seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2005 den geänderten Bedürfnissen anzupassen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes zu schaffen und stellt zu diesem Zweck die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Planungsziel ist die Umwandlung der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendehammer und der angrenzenden nicht überbaubaren Fläche in eine überbaubare Fläche des Gewerbegebietes (GE) um dem hier befindlichen Gewerbebetrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Zusätzlich wird die im Norden verbleibende öffentliche Verkehrsfläche auf 20 m Länge um 10 m verbreitert.

Da der Bebauungsplan der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ wurde unter Verwendung des von dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ mit einer Flächengröße von ca. 0,2 ha befindet sich östlich der B 212 und westlich der Nordenhamer Straße (K 200).

Die exakten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

der Änderungsbereich ist überwiegend durch die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche geprägt und von den Flächen eines Gewerbebetriebes umgeben. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage durch die vorhandenen Gewerbebetriebe geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ einer Anpassung

an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ verfolgte Ziel der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogrammes, Aktualisierung 2017.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch ist am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Folgende Aussagen werden getroffen: Der Hauptort Rodenkirchen wird eine Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde Stadland zugewiesen. In dem Regionalen Raumordnungsprogrammes werden für den Änderungsbereich keine Darstellungen getroffen.

Ferner werden folgende Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Wesermarsch festgelegt: „Die Raumordnung ist derart zu gestalten, dass die Voraussetzungen für Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen ist allen Teilräumen die Möglichkeit zu geben, ihre Potentiale auszuschöpfen und Initiativen für Wachstum und Leistungsfähigkeit in die Wege zu leiten.“ (RROP 2019: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises, Begründung zu Ziffer 02).

Insgesamt entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland aus dem Jahr 1977 wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. §1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 mit seiner 1. Änderung, der hier im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (GE) sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur Bewertung der lärmtechnischen Auswirkungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 40 auf die umliegenden Strukturen wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Zur ersten Änderung wurden „Zusätzliche Schallimmissionsberechnungen“ durch das Büro itap erstellt. Das Gutachten sowie die zusätzlichen Berechnungen sind Bestandteil der Begründung und als Anlagen beigefügt.

Die in dem Gutachten ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden auch für die ehemals als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche übernommen. Hierdurch und unter Berücksichtigung des Wegfalls des nun neu als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches vergrößert sich die Flächenschallquelle um ca. 800 m^2 . Im Ursprungsplan sowie in der ersten Änderung des Bebauungsplanes werden die die Orientierungswerte um mindestens tags um 1,2 dB sowie nachts um 0,5 dB unterschritten. Die Vergrößerung der Flächenschallquelle um ca. 800 m^2 entspricht bei einer vorherigen Größe der Flächenschallquelle des Gewerbegebietes 1 (GE1) einer Erhöhung von unter 1,5 %. Durch diese geringfügige Vergrößerung dieser einen Flächenschallquelle sollten die die Orientierungswerte an den Immissionspunkten eingehalten werden. Es wird eine gutachterliche Bewertung der Aussagen zum Immissionsschutz der unteren Immissionsschutzbehörde vor Satzungsabschluss nachgereicht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „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 werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der

Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der Nutzung werden wie für den umgebenen Bereich in der Ursprungsplanung festgesetzt auch für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Baugeschosse gem. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO geregelt. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) wird eine GRZ von höchstens 0,8, eine GFZ von 1,6 sowie max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Beibehaltung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten wird, wie in der Ursprungsplanung und dessen 1. Änderung eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand und mit mehr als 50 m Gebäudelänge. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einer Größenordnung dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die vorgesehene Nutzung beibehalten wird.

5.3 Verkehrsflächen

Die neu hinzukommende öffentliche Verkehrsfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend festgesetzt.

5.4 Wasserflächen

Die bereits im Ursprungsplan und dessen ersten Änderung festgesetzte Wasserfläche wird übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Rodenkircher Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserleitung.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**
Durch die vorliegende Änderung der Ursprungsplanung wird zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Änderungsbereiches kommen. Es wird ein rechnerischer Nachweis über die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem vor Satzungsbeschluss der unteren Wasserbehörde vorgelegt werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Hiddingen-Weserquerung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland vom Planungsbüro:



**Diekmann •
Mosebach
& Partner**

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*