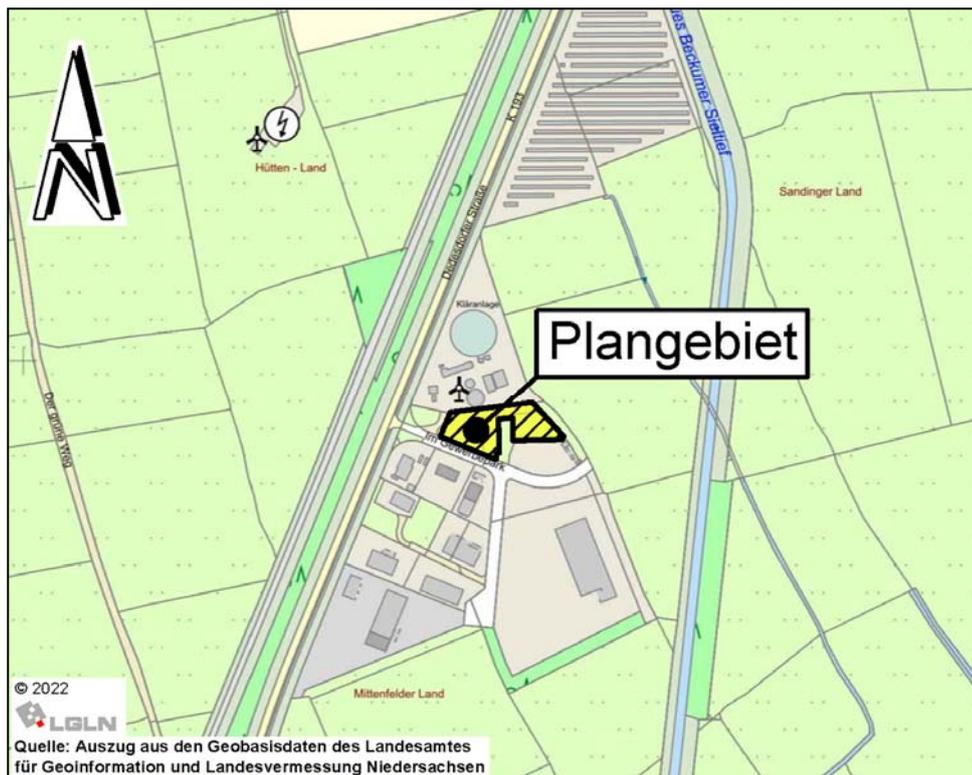


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15 G
„Gewerbegebiet Rodenkirchen - Hartwarden / Nord“,
3. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
- Entwurf -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS (ANLAGE 1).....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 BESTSTEHENDE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN (ANLAGE 1).....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE	11
7 VERFAHREN	12
8 ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 G „Gewerbegebiet Rodenkirchen – Hartwarden / Nord“. Der Gemeinde Stadland befindet sich nördlich der Ortslage von Rodenkirchen – Hartwarden, unmittelbar östlich der Dedesdorfer Straße (K 193).

Das Gebiet der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 G umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3.150 m² in zentralen Bereich des Ursprungsplanes und grenzt nördlich an die Straße „Im Gewerbepark“ an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis (Anlage 1)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes 15 G. Der Bebauungsplan Nr. 15 G setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest (s. Anlage 1). Das Gebiet der vorliegenden 3. Änderung ist Teil der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. Die südöstlich an das Änderungsgebiet angrenzende Fläche war im Ursprungsplan ebenfalls noch Teil der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. Dieser Bereich zwischen dem Plangebiet und der Straße „Im Gewerbepark“ wurde mit

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 G (rechtskräftig seit dem 09.04.1999) jedoch bereits überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt.

Auf dieser angrenzenden Fläche hat sich ein Reisebusunternehmen angesiedelt. Für diesen Betrieb besteht nun Erweiterungsbedarf in Form einer Durchfahrtshalle für Omnibusse, welcher auf dem jetzigen Betriebsgelände nicht realisiert werden kann.

Für die Erweiterung des Betriebes kommen aufgrund des internen Betriebsablaufes nur Flächen im Anschluss zum bestehenden Grundstück in Betracht. Die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Industriegebietsflächen sind unbebaut. Diese Flächen sind aber durch einen Graben von dem Betriebsgelände des Reisebusunternehmens getrennt und eignen sich somit nicht als Erweiterungsfläche. Die südlich und südwestlich gelegenen Flächen sind vollständig bebaut. Für die geplante Erweiterung des Betriebes kommt somit nur die Fläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Frage. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Fläche durch die vorliegende 3. Änderung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und so die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

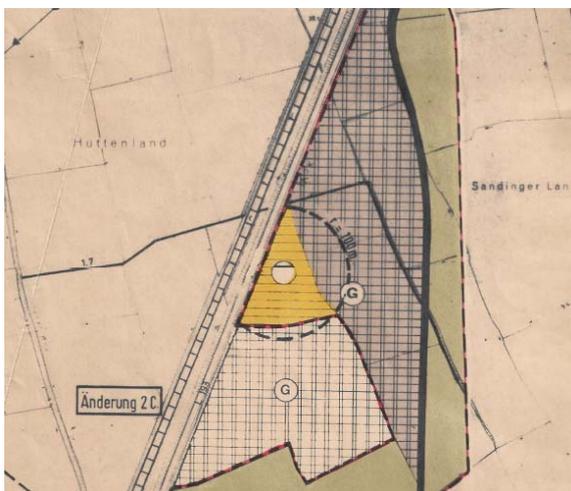
Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3.150 m² im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 G. Im Gegensatz zu den südlich und nördlich angrenzenden Flächen, welche im Wesentlichen bebaut sind, wurde eine Bebauung im Plangebiet bislang nicht umgesetzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage, südlich schließt sich der vorhandene Busreisebetrieb an und südlich der Straße „Im Gewerbepark“ befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Das Plangebiet ist somit überwiegend von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Für die vorliegende Planung kann daher von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgegangen werden.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 2.500 m² deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Auszug aus dem FNP (Änderung 2C vom 31.08.1984)

Das Plangebiet liegt im Randbereich einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in der Regel jedoch nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen wurde im vorliegenden Fall schematisch vorgenommen. Auch geringfügige

Abweichungen von den Darstellungen des FNP sind möglich, solange die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch wenn die neu geplante Gewerbefläche geringfügig in die Ver- und Entsorgungsfläche eingreift, sind die Grundzüge im vorliegenden Fall nicht berührt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.4 Bestehende Festsetzungen und örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Fläche des vorliegenden Plangebietes, sowie auch die südöstlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen, als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Das Plangebiet ist jedoch unbebaut und stellt sich als Grünlandfläche (Wiese) dar.

Die westlich und nordwestlich angrenzende Fläche ist entsprechend der Festsetzung mit einer Kläranlage bebaut. Dahinter verläuft die Dedesdorfer Straße (K 193) von Norden nach Süden.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Graben entlang der Plangebietsgrenze. Dahinter liegen mit dem Ursprungsplan Nr. 15 ausgewiesene Industriegebiete. Diese Flächen sind jedoch unbebaut und werden ackerbaulich genutzt.

Die südöstlich angrenzende Fläche wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 G überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung hat sich hier ein Reisebusunternehmen angesiedelt.

Im Süden grenzt die Straße „Im Gewerbepark“ an das Plangebiet. Daran schließt nach Süden der bereits bebaute Teil des Gewerbestandortes an. Hier haben sich mehrere Betriebe angesiedelt.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärm

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 G, sowie der 1. Änderung und der 2. Änderung wurden für die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten keine einschränkende immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms getroffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes bzw. der Betriebsteile erfolgte im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm.

Für das vorliegende Plangebiet werden daher ebenfalls keine einschränkende immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen. Die TA Lärm ist damit auch bei geplanten Baumaßnahmen anzuwenden und das jeweilige Vorhaben entsprechend zu überprüfen. Dies erscheint auch weiterhin ausreichend, da die Lärmsituation maßgeblich nur durch die bestehenden genehmigten Betriebe bestimmt ist. Ebenfalls erscheint es nach Auffassung der Gemeinde Stadland wenig sinnvoll bzw. praxisgerecht nur für einen kleinen Teilbereich dieses Industrie- und Gewerbegebietes Kontingente festzusetzen.

Durch die vorliegend in geringem Umfang geplante Umwandlung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung in ein Gewerbegebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen.

Verkehrslärm

Mit der Dedesdorfer Straße (K 193) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einem Abstand von ca. 50 m westlich des Plangebietes.

Aufgrund der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet, sowie des generellen Ausschlusses von Betriebsleiterwohnungen sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Geruchsbelastung

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die vorhandene Kläranlage nördlich des Plangebietes können jedoch potenzielle Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange ebenfalls zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung erfüllt die erforderlichen Rahmenbedingungen für die hier geplante Erweiterung des östlich angrenzend vorhandenen Reisebusunternehmens und erweitert das hier mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 G festgesetzte Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll.

Betriebsleiterwohnungen

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Ursprungsplan wurde in einem Radius von 100 m zur nördlich des vorliegenden Plangebietes gelegenen Kläranlage die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgeschlossen.

Das vorliegende Plangebiet, sowie die Fläche der südöstlich angrenzenden 1. Änderung, befinden sich innerhalb dieses Radius. In der 1. Änderung sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenfalls ausgeschlossen.

Das vorliegende Plangebiet soll in erster Linie als Erweiterungsfläche des südöstlich angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebes dienen. Betriebswohnungen werden daher auch im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die neue Bebauung soll sich an die angrenzend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die im Ursprungsplan sowie der 1. Änderung und 2. Änderung des Ursprungsplanes getroffenen Festsetzungen an.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) her dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Höchstwert wird gewählt, weil die Ausnutzung vieler Baugrundstücke im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zeigt, dass dieser notwendig ist. Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ entspricht auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da durch eine optimale Ausnutzung bereits in Anspruch genommenen Bodens ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch vermieden wird.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der 1. Änderung wurde für das angrenzende Gewerbegebiet die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Anpassung an die angrenzend vorhandene Regelung wird die Geschoszahl im Plangebiet daher ebenfalls auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhen baulicher Anlagen

Zusätzlich zur bisher festgesetzten Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt. Dieser Wert entspricht der in den angrenzenden Gebieten getroffenen Festsetzung und ist auch für die im Plange-

biet geplante bauliche Anlage ausreichend. Der obere Bezugspunkt für die Höhenbeschränkung ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 8,00 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Baumassenzahl

Als höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) wird der Wert von 1,2 festgesetzt. Dieser Wert hat sich im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet, in dem sich das erweiterungswillige Reisebusunternehmen befindet, als ausreichend bzw. angemessen erwiesen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Plangebiet wird, entsprechend der Festsetzung im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 70 m zulässig. Diese Regelung hat sich im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet, in dem sich das erweiterungswillige Reisebusunternehmen befindet, als ausreichend bzw. angemessen erwiesen.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

Am südöstlichen Randbereich des Plangebietes werden die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 G festgesetzten nicht überbaubaren Flächen überplant und als überbaubarer Bereich festgesetzt. Dadurch entsteht hier ein durchgehender Bauteppich. Entlang der südlich verlaufenden Straße „Im Gewerbepark“ wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Am westlichen und nördlichen Rand, entlang der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und nordöstlichen Rand, entlang des Grabens, werden nicht überbaubare Flächen in einer Tiefe von 3 m festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen teilweise überplant und der südöstlich angrenzenden gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietsfläche zugeordnet.

Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen wurde für die geplante Zweckbestimmung (Kläranlage) bislang nicht beansprucht. Die Kläranlage wurde auf der übrigen Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen realisiert. Eine Erweiterung der Kläranlage ist nicht geplant.

Durch die vorgesehene Ausweitung des Gewerbegebietes und des Baupetichs kann im Plangebiet für den im südöstlich angrenzenden ansässigen Gewerbebetrieb (Reisebusunternehmen) eine ergänzende Bebauung mit einer Durchfahrtshalle für Omnibusse ermöglicht werden.

Aufgrund der potenziellen Geruchsbelastung durch die nördlich vorhandene Kläranlage werden im Plangebiet, entsprechend den Festsetzungen in den benachbarten Gewerbeflächen, die näher als 100 m zur Kläranlage liegen, Betriebswohnungen grundsätzlich ausgeschlossen. Dadurch und da innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen eine Fahrzeughalle und keine Dauerarbeitsplätze entstehen sollen, sind keine Konflikte durch mögliche Geruchsbelastungen zu erwarten.

Schalltechnische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen und werden für die vorliegenden Erweiterungsfläche ebenfalls nicht getroffen. Wie bereits beschrieben, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen Nutzungen und den konkreten Schallausbreitungsverhältnissen überprüft. Ausnahmen sind nur insoweit möglich, wie sie in der TA Lärm vorgesehen sind. Betriebe, die diesen Schutzanspruch nicht beachten, sind also nicht zulässig.

Die nachbarlichen Belange werden daher nach Auffassung der Gemeinde durch die Planung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil des Bebauungsplanes Nr. 15 G und von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5

als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3.150 m². Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,8 ca. 2.500 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Grünflächen oder Pflanzstreifen, die der Kompensation gedient haben, werden jedoch nicht überplant.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall stellt sich das Plangebiet als Grünlandfläche (Wiese) dar. Am östlichen und südlichen Rand befinden sich vereinzelt Gehölze. Zudem verläuft am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein offener Graben. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Bauflächen vorbereitet werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit angrenzend bestehender gewerblich genutzter Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen sowie der im Umfeld vorhandenen großräumigen Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Amphibien jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und Gehölzbrütern sowie außerhalb der Laichzeit und der Jungtierabwanderung der Amphibien, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist von Süden über die Straße „Im Gewerbepark“ erschlossen. Die Straße hat Anschluss an das klassifizierte Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Ver- und Entsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Frage der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Die Flächen im Plangebiet konnten bereits nach den bisherigen Festsetzungen weitgehend bebaut, bzw. versiegelt werden. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher nicht erforderlich.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung

muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

Satzungsbeschluss

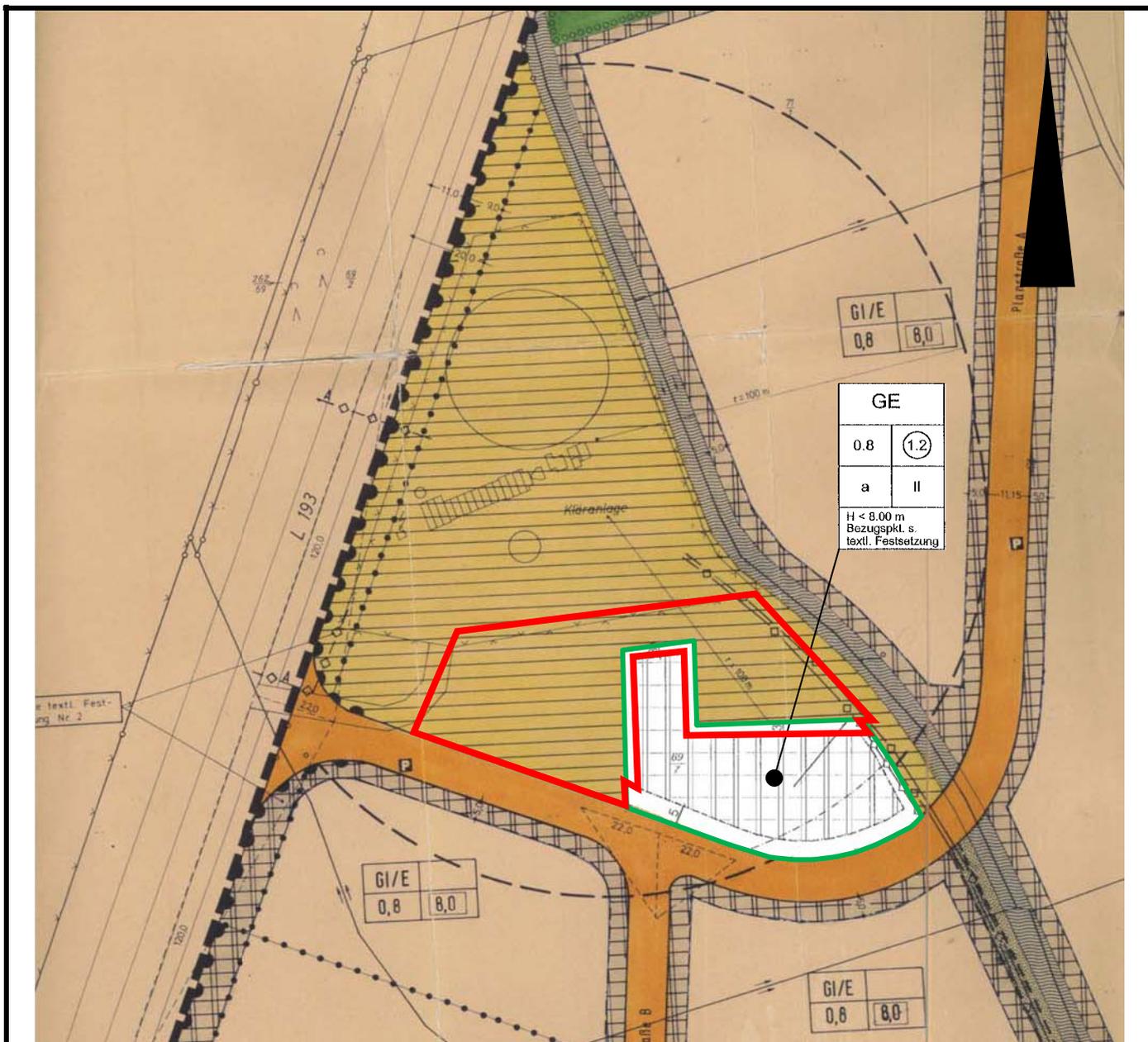
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Stadland, den

.....
Bürgermeister

8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 G, 3.Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 G, 1.Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 G,

Festsetzungen

- GE** Gewerbegebiet
- GI/E** eingeschränktes Industriegebiet
- 0,8** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse
- a** abweichende Bauweise
- 8,00 m** H maximale Höhe baulicher Anlagen
- (1,2)** Geschossflächenzahl
- [8,0]** Baumassenzahl
- Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage)

Gemeinde Stadland

Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 15 G
 „Gewerbegebiet Rodenkirchen
 - Hartwarden / Nord“,
 3.Änderung

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen**

- unmaßstäblich -