

Vorlage 228/2017
zu b)

Gemeinde Stadland

Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änd. „Seefeld“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

1

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

**Folgende Behörden haben darauf hingewiesen,
dass ihrerseits keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung bestehen:**

Landkreis Wesermarsch, mit Schreiben vom 17.08.2017

Stadt Brake, mit Schreiben vom 20.07.2017

Gemeinde Butjadingen, mit Schreiben vom 08.08.2017

Gemeinde Ovelgönne, mit Schreiben vom 24.07.2017

Gemeinde Jade, mit Schreiben vom 24.07.2017

Polizeiinspektion Delmenhorst / Oldenburger Land / Wesermarsch, mit Schreiben vom 02.08.2017

Gemeinde Stadland

Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änd. „Seefeld“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

2

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

**Entwässerungsverband Butjading, mit Schreiben vom
25.07.2017**

Der Entwässerungsverband Butjadingen bezieht sich auf Ihr o. a. Schreiben und teilt Ihnen mit, dass gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Seefeld, keine Bedenken bestehen.

Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Graben ist dauerhaft für die Oberflächenentwässerung zu unter- und erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 4 nicht im Einzugsgebiet der Stadlander Sielacht, sondern im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Butjadingen befindet. Wir bitten Sie, den zukünftigen Schriftwechsel mit dem Entwässerungsverband Butjadingen, Franz-Schubert-Straße 31, 26919 Brake, zu führen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Entwässerungsverbandes Butjadingen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis zur Erhaltung des vorhandenen Grabens wird mit den vorgesehenen Festsetzungen beachtet. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des Entwässerungsverbandes Butjadingen befindet.

Gemeinde Stadland

Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änd. „Seefeld“ (Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

3

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB:

Abwägungsvorschlag:

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, mit Schreiben
vom 24.07.2017**

Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Sofern sichergestellt ist, dass das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

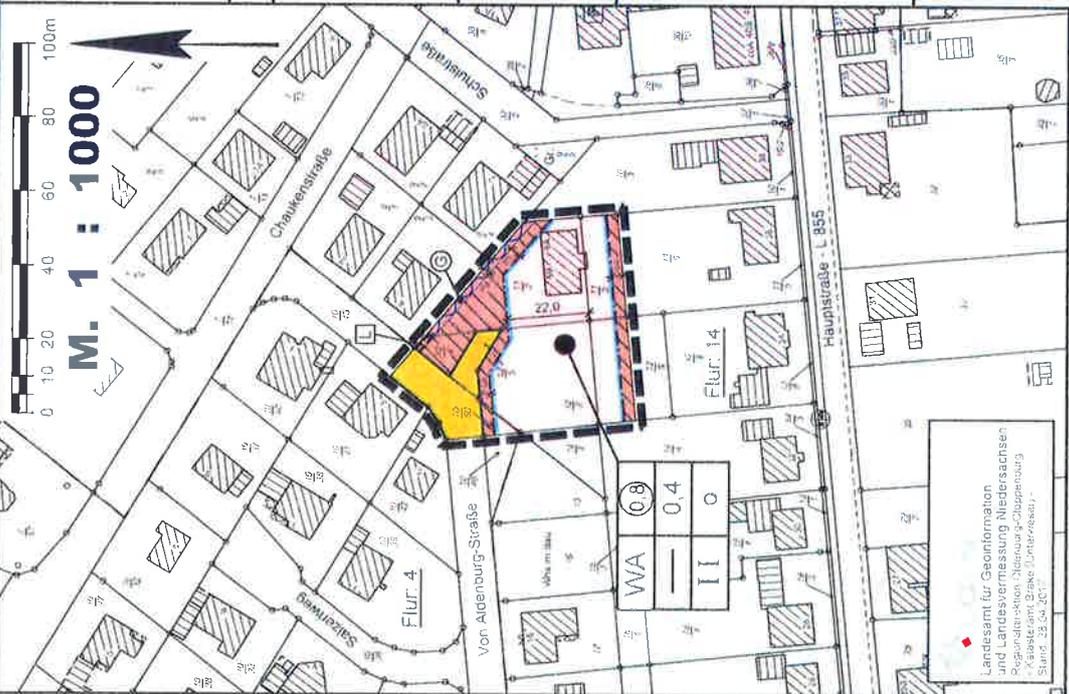
Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umliegarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kirschberger von unserer Betriebsstelle in Nordenham, Tel.: 04731-9399111, in der Örtlichkeit an.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des OOWV gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Bedenken bestehen.

Die weiteren Hinweise betreffen die Erschließung und können ausreichend und rechtzeitig noch im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Stadland diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Seefeld" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadland, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Seefeld" 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das **Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel. 0441 - 59 36 55 Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am Ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom als § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stadland, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadland, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadland, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Ortsüblich am im Amtsblatt / Wesermarsch bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

	Allgemeines Wohngebiet
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ
	Geschossflächenzahl
	GRZ
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Graben
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000

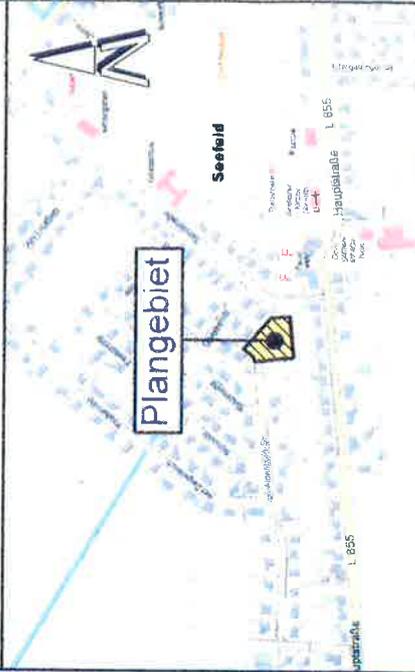
Plangebiet

- 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)**
 - 1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.
- 2 Hinweise**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regulationstechnik - Oldenburg/Oberrhein
Stand: 23.04.2017

Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Stadland
Landkreis Wesermarsch

Stand
28.08.2017

Bebauungsplan Nr. 4 " Seefeld "

1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Stadland, den Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Stadland, den Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Stadland, den Bürgermeister

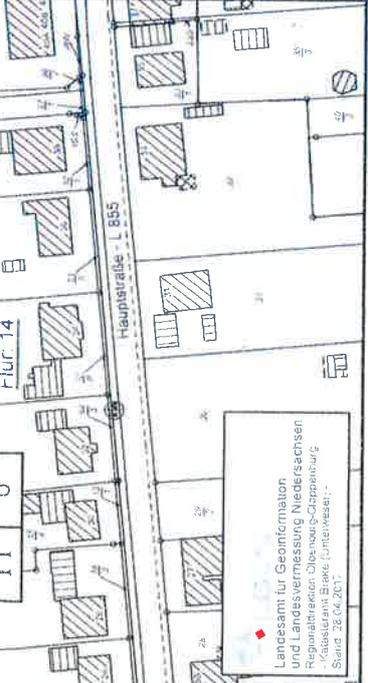
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am im Amtsblatt Wesermarsch bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Stadland, den Bürgermeister

Innere Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Stadland, den Bürgermeister

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Stadland, den Bürgermeister

Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Seefeld, Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen, Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.2017).
Brahe (Unterweser), den
Katasteramt Brahe
Siegel

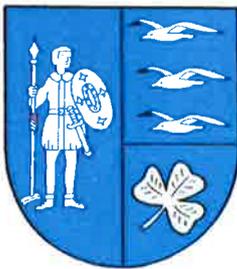
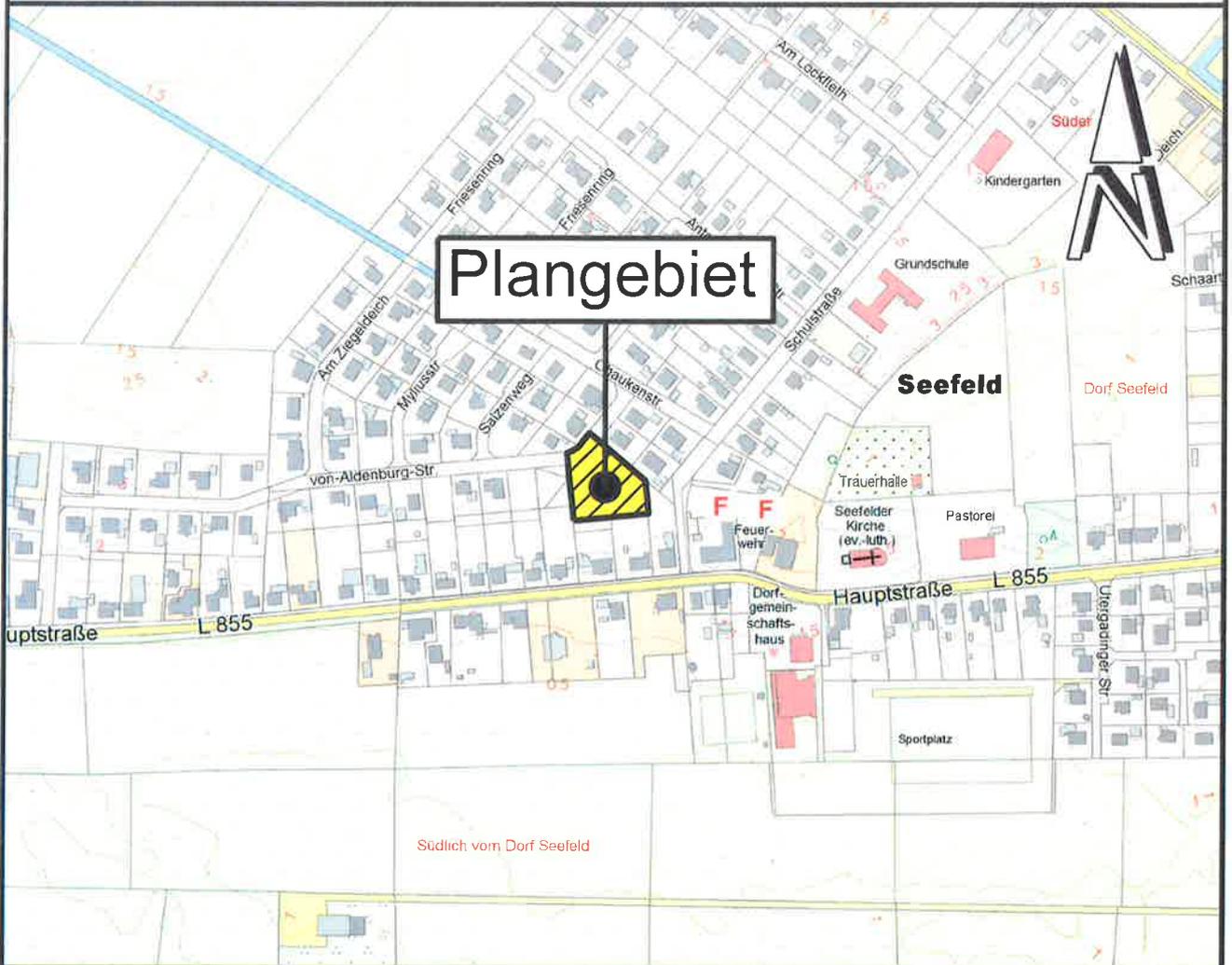


1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Hinweise

- 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Seefeld" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, rechtskräftig seit dem 01.07.1978, außer Kraft.
- 2.2 Bodentunde**
Sollten bei Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodentunde 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).
- 2.3 Artenschutz**
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Erntezit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse d.h. nur in den Wintermonaten November bis Februar stattfinden. Vor dem Fällen sind Altbaume mit einem Stammdurchmesser > 35 cm auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren.



Gemeinde Stadland
Landkreis Wesermarsch

Stand:
28.08.2017

Bebauungsplan Nr. 4

" Seefeld "

1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und
der Baunutzungsverordnung 1990

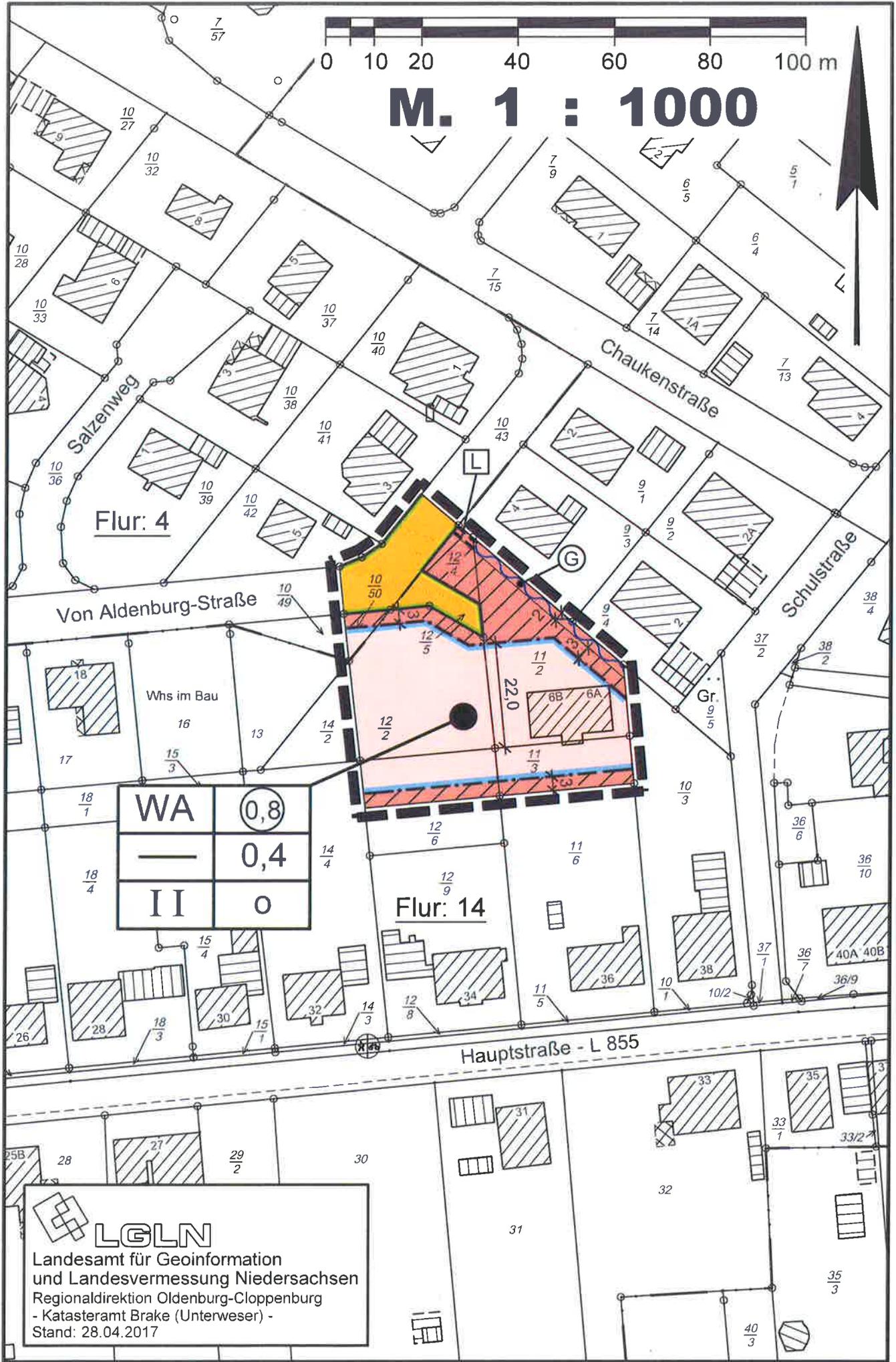
	WA	Allgemeines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o		Offene Bauweise
		Baugrenze
		Straßenbegrenzungslinie
		Straßenverkehrsfläche
		Graben
		Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise



M. 1 : 1000



Flur: 4

Flur: 14

WA	0,8
—	0,4
II	0


LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 - Katasteramt Brake (Unterweser) -
 Stand: 28.04.2017

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Seefeld" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, rechtskräftig seit dem 01.07.1978, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

Sollten bei 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).

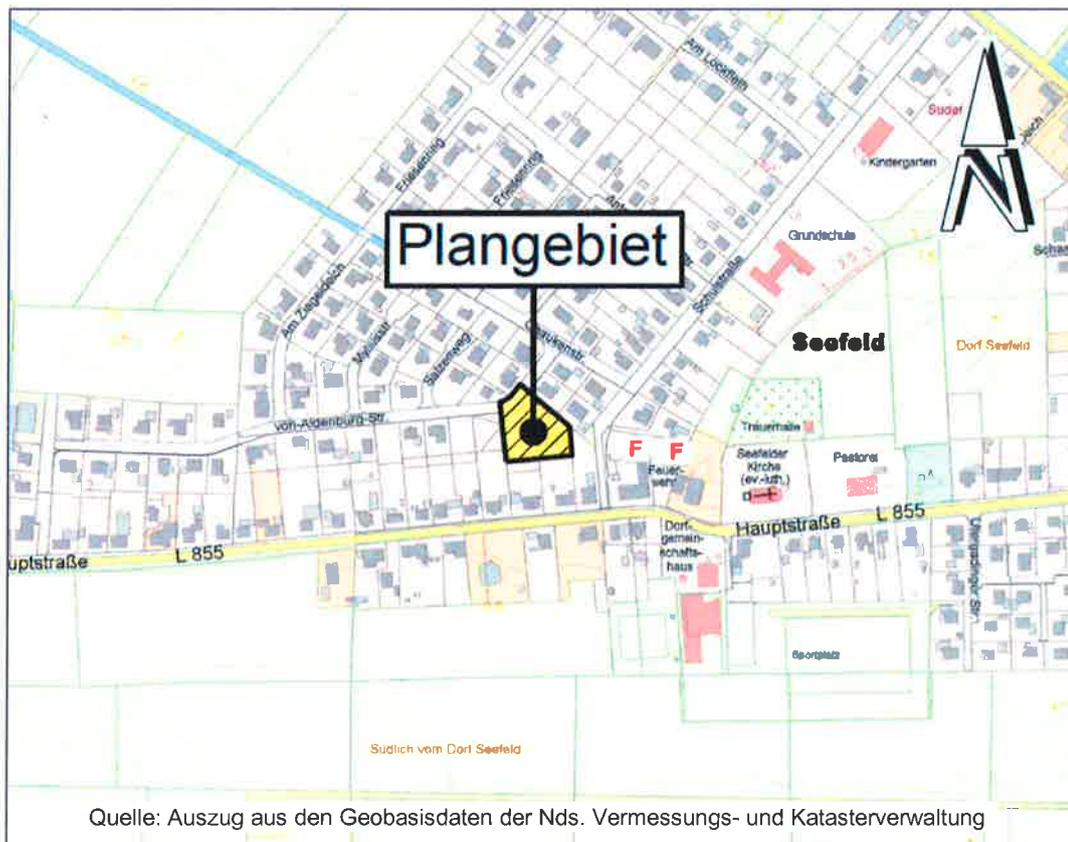
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nur in den Wintermonaten November bis Februar stattfinden. Vor dem Fällen sind Altbäume mit einem Stammdurchmesser > 35 cm auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren.



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 4
„Seefeld“
1. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	9
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	10
8 VERFAHREN	10
ANLAGEN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Seefeld“ der Gemeinde Stadland befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage von Seefeld, in einem Abstand von ca. 50 m nördlich der Hauptstraße (L 855).

Das Gebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst Flächen im südöstlichen Bereich des Ursprungsplanes. Den nordwestlichen Rand bildet die Von Aldenburg - Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.700 m².

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.4, rechtskräftig seit dem 01.07.1978, setzt die Bauflächen in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest.

Im zentralen Bereich des Änderungsgebietes ist eine Straßenverkehrsfläche für die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke festgesetzt. Diese Stichstraße wurde jedoch dem Bedarf entsprechend lediglich im nördlichen Abschnitt und damit verkürzt verwirklicht.

Im Südosten ist das Plangebiet bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die Eigentümer dieser Flächen möchten mit der vorliegenden Planung eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus im südwestlichen Bereich des Plangebietes realisieren.

Um diese Bebauung zu ermöglichen, soll die Straßenverkehrsfläche entsprechend der realisierten Stichstraße verkürzt und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der ergänzend geplanten Wohnbebauung ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit umgebender Wohnbebauung und der bereits vorhandenen Erschließung stellt sich die geplante Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten als städtebaulich sinnvoll dar.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die 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 des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 2.700 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet war bereits bislang zum großen Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diesen Bereich soll eine Straßenverkehrsfläche verkürzt und an die tatsächlich entstandene Erschließungsstraße, sowie die bestehende und geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich angepasst werden.

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Seefeld. Es ist von Bebauung umgeben und selbst mit einem Wohngebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt bei einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 935 m² nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch 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 BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedingung gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlagen 1)

Wie beschrieben, setzt der Bebauungsplan Nr. 4 das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet fest. Das Gebiet ist dementsprechend mit einem Wohngebäude bebaut. Die nördliche Grenze bildet die Von Aldenburg - Straße. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft mit einem Graben, der der Oberflächenentwässerung der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche und den angrenzenden Baugrundstücken dient, ein Gewässer 3. Ordnung.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (s. Anlagen 1). Den Festsetzungen entsprechend hat sich auf

den umliegenden Grundstücken eine wohnbauliche Nutzung mit Einfamilienhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

2.5 Immissionssituation

Mit der Hauptstraße (L 855) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der zur Straße hin zwischengelagerten Wohnbebauung sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung oder gewerbliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt überwiegend eine Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO dar. In diesem Rahmen wurden bisher weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum zulässigen Nutzungskatalog nicht getroffen. Die für das Gebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) bleibt unverändert.

Die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1977 getroffen. Insofern ergeben sich für das Plangebiet Änderungen des Nutzungskataloges dahingehend, dass die BauNVO 1977 z.B. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zulässt (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1977). Diese Ausnahme wurde in den Nutzungskatalog der gültigen BauNVO 1990 nicht wieder aufgenommen und entfällt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Für das vorliegende Plangebiet sollen die ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ebenfalls bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstä-

tigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 ist für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden für die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift im Plangebiet der 1. Änderung die BauNVO 1990. Damit wird die Grundstücksnutzung einschließlich Überschreitungsregelung für Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 60 % begrenzt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 wurde die offene Bauweise im Plangebiet nicht weiter eingeschränkt. Damit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Diese Festsetzung bleibt für das allgemeine Wohngebiet unverändert erhalten.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächenfestsetzungen im Wesentlichen an die bereits entstandene Situation bzw. den Bedarf angepasst werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im vorliegenden Plangebiet wird deutlich verkürzt und die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrenzen der Wohngebietsflächen werden angepasst und es wird ein durchgängiger Bauteppich ausgewiesen. Dadurch wird die Baumöglichkeit für Hauptgebäude im Plangebiet verbessert, und konkret eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes werden nicht überbaubare Flächen mit einer Breite von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für Grundstückszufahren zu gewährleisten. Um diesen Zweck sicherzustellen, werden in diesem Bereich auch Garagen i. S. d. § 12

BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Die südliche Baugrenze bemisst sich an dem im Ursprungsplan ausgewiesenen Bauteppich.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden Teil des Plangebietes unverändert erhalten. Eine Straßenverkehrsfläche wird verkürzt und die Fläche in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Durch die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des Plangebietes eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Da damit im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Es wird somit eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Die Flächen im Plangebiet waren bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes als Baugrundstücke bzw. Verkehrsfläche festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird durch die Verkürzung der Erschließungsstraße die Versiegelungsmöglichkeit geringfügig verringert. Gleichzeitig wird eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht. Im nordöstlichen Bereich wird der nicht überbaubare Bereich erweitert.

Da mit der Planänderung im gesamten Plangebiet die BauNVO 1990 greift, wird der mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes, wie bereits beschrieben (s. Kap. 3.2), bei gleichbleibender Grundflächenzahl insgesamt verringert.

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet damit keine Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Änderung.

Unabhängig von der Frage, ob der geringe Eingriff durch die vorliegende Planänderung damit als „erheblich“ im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist, gelten nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB bei

der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3 S. 5 BauGB 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst einen ca. 2.700 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl zwischen von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet ca. 935 m². Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden allerdings im Wesentlichen Änderungen der Art der zulässigen Nutzung und der Baugrenzen vorgenommen. Dennoch können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden daher ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dies bedeutet, dass bei der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) einzuhalten sind, wonach für bestimmte geschützte Tierarten u.a. ein Tötungs- und Störungsverbot besteht. Gehölze und Gebäude können Lebensraum für z.B. Fledermäuse, Brutvögel, Hornissen oder andere geschützte Tierarten sein. Vor Beginn der Arbeiten ist sicherzustellen, dass dementsprechend keine Arten oder Lebensstätten betroffen sind. Zu beachten ist, dass im Winterhalbjahr eine Betroffenheit von Fledermäusen bestehen kann (mögliche Winterquartiere), und im Frühjahr/Sommer die Brut-/ Aufzuchtzeit diverser Tierarten ist. Sofern keine Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen besteht, ist durch Prüfung von fachkundiger Seite (z.B. Biologe) zu gewährleisten, dass (u.a. auch schwer zu entdeckende) Quartiere, Nester o.ä. nicht zerstört werden. Ggf. sind Ersatzquartiere herzurichten und zu unterhalten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 wurden für die verkehrliche Erschließung Straßenverkehrsflächen im Gebiet festgesetzt. Im Plangebiet der vorliegenden Änderung wurde ein Stichstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zu gewährleisten.

Tatsächlich wurde die Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke jedoch lediglich im nördlichen Abschnitt realisiert. Mit der vorliegenden Planänderung wird diese entstandene Situation berücksichtigt und die tatsächlich vorhandene Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße läuft im Norden des Plangebietes in die Von Aldenburg-Straße. Das Plangebiet ist über diese Verkehrsflächen an die innerörtlichen Erschließungsstraßen angebunden.

Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Ver- und Entsorgung/Oberflächenwasser

Die weiteren Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

Da mit der Planänderung im gesamten Plangebiet die BauNVO 1990 greift, wird der mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes, wie bereits beschrieben (s. Kap. 3.2), bei gleichbleibender Grundflächenzahl insgesamt verringert. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist daher gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan von keiner Verschärfung der Entwässerungssituation auszugehen.

Flächen für Leitungsrechte

Um die Anbindung des Grabens am nordöstlichen Rand des Plangebietes, welcher für die Oberflächenentwässerung der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen genutzt wird, zu gewährleisten, wird mit einer Festsetzung eine 2 m breite Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde belastet.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Stadland sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei 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).

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon	2.336 m ²	85,4 %
• Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen	(11 m ²)	(0,4 %)
• Graben	(81 m ²)	(3,0 %)
Straßenverkehrsfläche	398 m ²	14,6 %
Plangebiet	2.734 m²	100 %

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 24.07.2017 bis 24.08.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Stadland ausgelegt.

In diesem Rahmen wurde der Öffentlichkeit auch Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Satzungsbeschluss

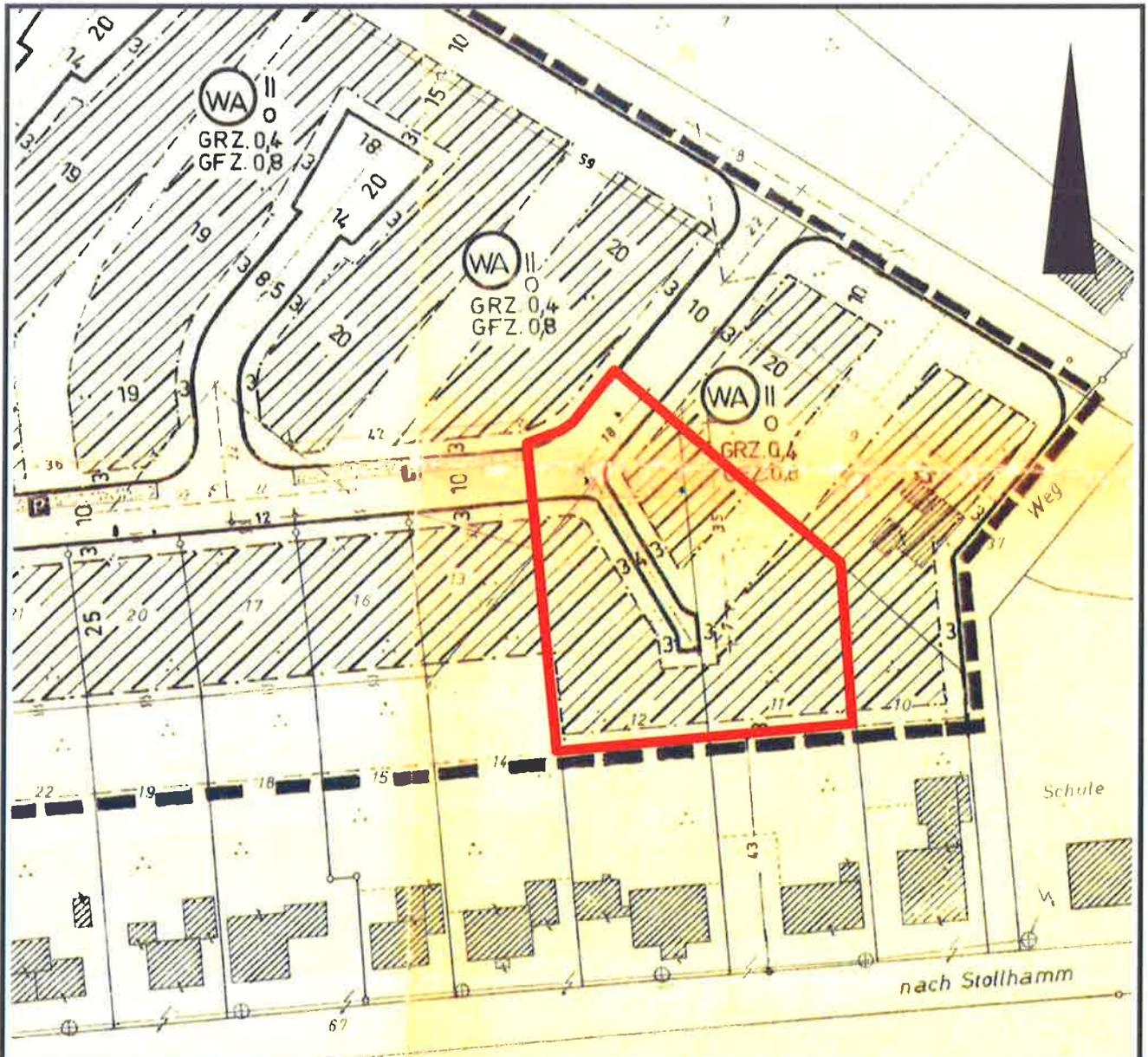
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Stadland, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4



Legende:

- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubarer Bereich
- Nicht überbaubarer Bereich
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- O Offene Bauweise

Gemeinde Stadland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 4
- unmaßstäblich -**