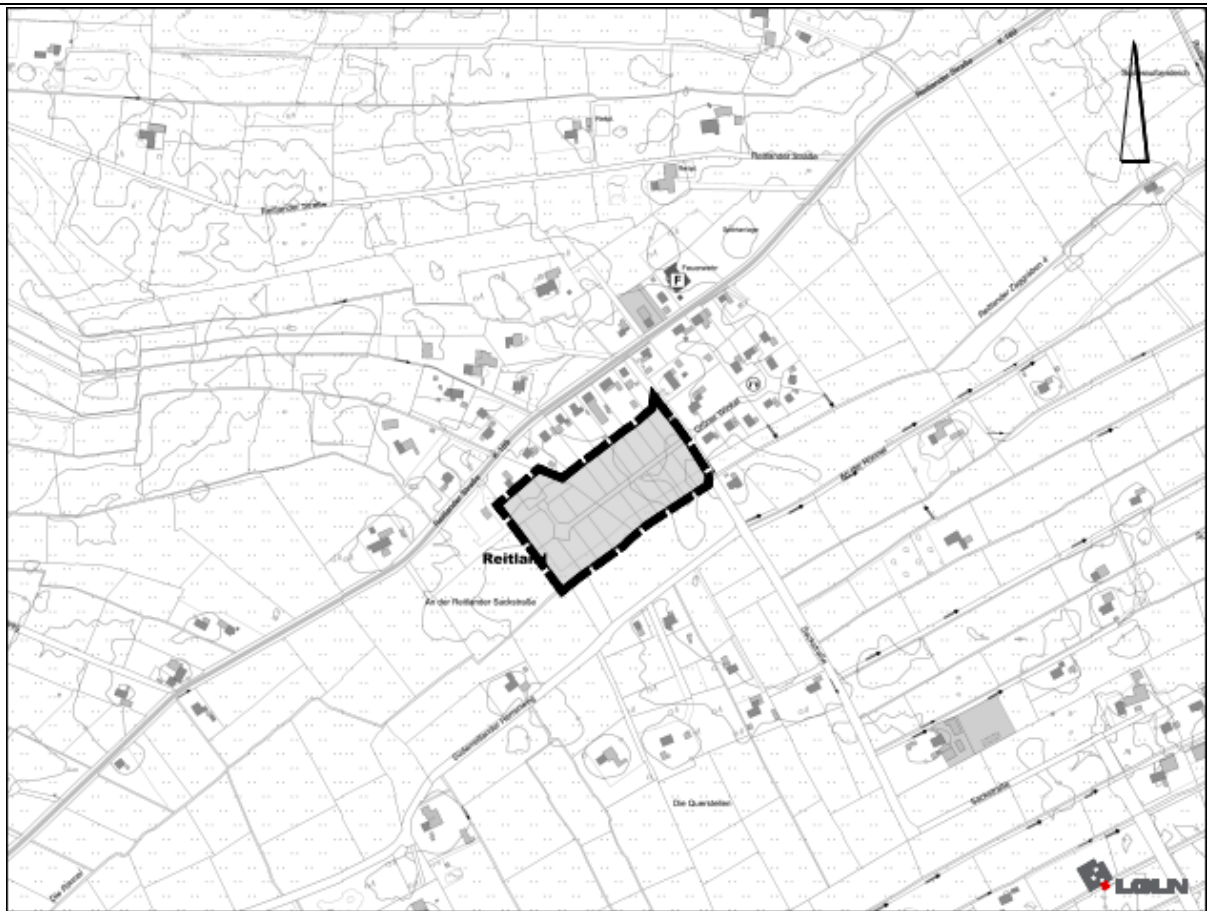


Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“

im Verfahren nach § 13 BauGB



Begründung

Entwurf

August 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungspläne.....	2
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
4.1	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
4.2	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	8
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	8
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	8
6	Inhalte der Planung.....	8
6.1	Örtliche Bauvorschriften.....	8
7	Ergänzende Angaben	9
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	9
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	9

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die genannten Punkte in der vorliegenden Planung Bestand finden, wird die vorliegende Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Stadland hat die Absicht, die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung anzupassen, um die im Gebiet typischen und traditionsreichen Friesengiebel im Geltungsbereich zuzulassen. Ein Friesengiebel ist ein spitzer, senkrecht zur Traufe stehender Dachanbau an der Vorderfront eines Hauses. Er sitzt meist mittig über dem Eingang, bildet den optischen dritten Giebel und verläuft sehr steil (traditionell um die 65 Grad). Er schafft mehr Platz im Obergeschoss und diente früher als Brandschutz für die Haustür.

In den angrenzenden Baugebieten sind die traditionsreichen Dachgestaltungen zulässig. Analog soll nun der Bebauungsplan Nr. 61 geändert werden, um eine Angleichung der Bebauung an die umliegenden Dachgestaltungen zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 erfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Reitland, südlich der Reitlander Straße und umfasst die bestehende Straße „Achtern Dörp“ sowie die daran angrenzenden Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Seefeld.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich wird derzeit für eine Bebauung vorbereitet und die Planstraße aus dem Ursprungsbebauungsplan umgesetzt. Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung ist im Luftbild noch erkennbar. Zudem ist der Geltungsbereich von Gräben umgeben. Nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen an den Geltungsbereich. Südlich liegen ebenfalls vereinzelte Wohnungen. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich.



Abbildung 1. Lage des Geltungsbereiches, Niedersächsische Umweltkarten 2026 mit Daten des LGLN

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde mit der 42. Änderung entsprechend geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 61 planungsrechtlich gesichert. Im Ursprungsbebauungsplan wurde für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einem Höchstmaß von I Vollgeschoss in offener Bauweise und mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude. Die Frsthöhe wurde auf maximal 9,5 m festgesetzt. Neben den textlichen Festsetzungen werden auch örtliche Bauvorschriften zu der Dachgestaltung, Traufhöhe sowie zur Versiegelung getroffen. Insbesondere wurde die folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 36 m², Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

Diese Festsetzung soll mit der vorliegenden Änderung ergänzt werden, um die gebietstypischen Friesengiebel im Geltungsbereich zuzulassen.

Östlich angrenzend an den vorliegenden Geltungsbereich liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11, der ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Friesengiebel sind in diesem Geltungsbereich zulässig. Eine Zulässigkeit von Friesengiebeln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 sowie seiner 1. Änderung wird daher als unschädlich und zielführend für den Erhalt eines gebietstypischen Siedlungsbildes bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehenen Änderungen sich ganz wesentlich nur auf diese örtliche Bauvorschrift beziehen. Weitere Eigenschaften, Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten weiterhin.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Stadland verfolgt mit der vorliegenden Planänderung die grundsätzlichen Zielsetzungen die ortstypische Gebietsstruktur zu erhalten und die traditionellen Friesengiebel im Gebiet zuzulassen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Stadland die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung anpassen. Ein Friesengiebel ist ein spitzer, senkrecht zur Traufe stehender Dachanbau an der Vorderfront eines Hauses. Er sitzt meist mittig über dem Eingang, bildet den optischen dritten Giebel und verläuft sehr steil (traditionell um die 65 Grad). Er schafft mehr Platz im Obergeschoss und diente früher als Brandschutz für die Haustür.

In den angrenzenden Baugebieten sind die traditionsreichen Dachgestaltungen zulässig. Analog soll nun der Bebauungsplan Nr. 61 geändert werden, um eine Angleichung der Bebauung an die umliegenden Dachgestaltungen zu ermöglichen.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
Siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6.6 / B 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung werden gestalterische Vorschriften zur Dachform geändert.
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
Siehe Kapitel 4.1	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig beplant. Mit der Planänderung werden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend angepasst, dass Friesengiebel im Geltungsbereich in der Dachgestaltung zulässig werden.

Aus Sicht des Klimaschutzes ist eine kompakte Bauweise (geringes Oberflächen-zu-Volumen-Verhältnis, A/V-Verhältnis) zur Vermeidung von Transmissionswärmeverlusten anzustreben. Ein Friesengiebel vergrößert die wärmeübertragende Außenfläche des Dachraums und steht diesem Ziel entgegen. Dem gegenüber steht jedoch das der Gemeinde die regionale Identität zu bewahren. Die Zulassung des Friesengiebels sichert die städtebauliche Kontinuität und das historisch gewachsene Ortsbild. Durch den Einsatz wärmebrückenoptimierter Konstruktionsdetails und den Einsatz von geeigneten PV-Modulen auf den verbleibenden Dachflächen kann der energetische Nachteil jedoch grundsätzlich ausgeglichen werden. Der Friesengiebel steht

Belanges des Klimaschutzes entsprechend nicht grundsätzlich entgegen. Die entstehenden Nachteile können ausgeglichen werden. Die Vorschriften des § 32a NBauO gelten weiterhin, auch wenn ein Friesengiebel errichtet wird. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Ein striktes Verbot von Friesengiebeln zur reinen Maximierung der solaren Dachflächen stünde im Widerspruch zur gewollten städtebaulichen Vielfalt und der Bewahrung des historischen Erbes. Durch die Kombination aus gestalterischen Vorgaben im bestehenden und weiterhin rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan und der Möglichkeit zum Ausgleich der durch die Errichtung des Friesengiebels entstandenen Nachteile, wird ein sachgerechter, verhältnismäßiger Ausgleich zwischen Baukultur und Klimaschutz geschaffen. Aus diesem Grund entscheidet sich die Gemeinde für die Zulässigkeit der Friesengiebel und die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der Friesengiebel stellt ein prägendes, identitätsstiftendes Element der regionalen Architektur dar. Mit der Planung werden Vorschriften der Dachgestaltung geändert, wodurch Friesengiebel im Geltungsbereich zulässig werden. Die Zulässigkeit der Dachgestaltung mit Friesengiebel steht im Einklang mit dem Erhalt des Ortsbildes.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Stadland führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

Es wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich nur die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung geändert. Die im bestehenden Bebauungsplan formulierte örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wird ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie die restlichen örtlichen Bauvorschriften bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

6.1 Örtliche Bauvorschriften

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“.

2. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes zulässig. Friesengiebel sind zulässig. Friesengiebel sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 36 m², übrige Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

Begründung

Der Friesengiebel stellt ein prägendes, identitätsstiftendes Element der regionalen Architektur dar. Mit der Vorschrift werden Friesengiebel im Geltungsbereich zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift steht im Einklang mit dem Erhalt des prägenden Siedlungsbildes.

3. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeit können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 29.557 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ beige-fügt.

Stadland-Rodenkirchen, den

Der Bürgermeister