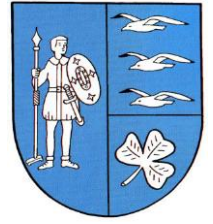


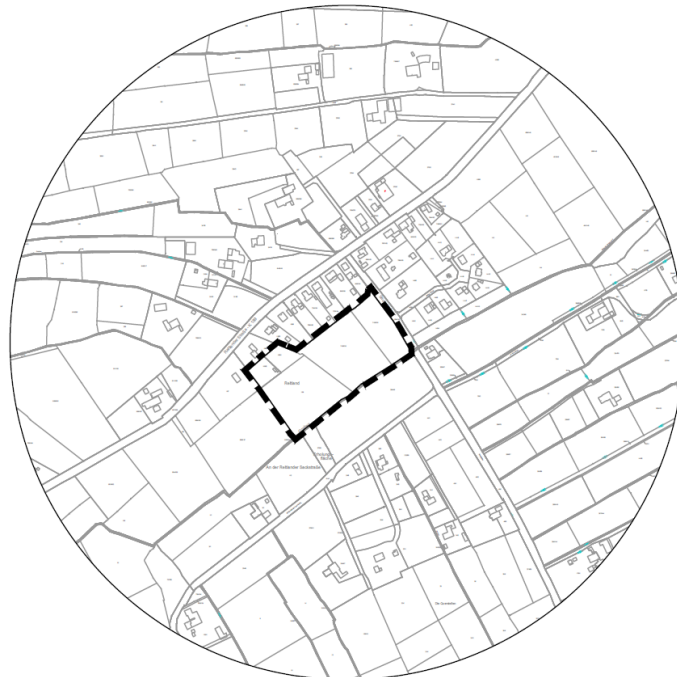
GEMEINDE STADLAND

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit Örtlichen Bauvorschriften

Begründung Teil I (§ 2a Nr. 1 BauGB)



Ausgearbeitet im Auftrag von Vorhabenträger Ralf Thienken, 26937 Stadland
und Sabrina Büsing, 26939 Ovelgönne

erneute Endfassung

März 2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	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 der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Belange der Landwirtschaft	5
4.5	Altablagerungen	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.1	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	6
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	7
5.5	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	7
5.6	Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB	7
5.7	Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16	7
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 15 BauGB	7
5.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 84 (3) NBAUO	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt, im Ortsteil Reitland südwestlich hinter der Bebauung an der Reitlander Straße (K 189) und westlich der Sackstraße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 42. Flächennutzungsplan-Änderung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Stadland ist es planerisches Ziel, an einem baulich bereits vorgeprägten Standort ein Wohnquartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 mit einer Flächengröße von rund 2,9 ha wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich an der umgebenen Gebäudestruktur. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 61 festgesetzten mittigen Erschließungsstraße mit Wendehammer

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 61 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Flächen, die nicht zur Kompensation zur Verfügung standen gegen geeignete Flächen getauscht. Der Umweltbericht sowie der Hinweis auf der Planzeichnung des verbindlichen Bebauungsplanes wurden angepasst.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 mit einer Flächengröße von rund 2,9 ha befindet sich in westlich der Sackstraße und nördlich der Rönnel, einem Gewässer II. Ordnung.

Die exakten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Reitland im Norden und im Osten durch seit längerem bestehende Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbebauung im Osten rund um die Straße „Grüner Winkel“ wurde als privates Baugebiet

auf Basis des Bebauungsplans Nr. 11 durch den Vorhabenträger entwickelt und dient als Vorbild für das hinzutretende Wohngebiet im Bereich „Südlicher Hellmer“.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans 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)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Gemeinde Stadland und die Ortschaft Reitland dem ländlichen Raum des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Es werden keine konkreten Darstellungen bezüglich des Planungsraumes getroffen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 verfolgten Ziele der Realisierung von Wohnbebauung, um Wohnraum für Familien zu schaffen, entsprechen damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den Hauptort Rodenkirchen der Gemeinde Stadland wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch ein Grundzentrum dargestellt.

Im Jahr 2023 teilte die Kreisverwaltung der Gemeinde Stadland mit, dass kein Zielabweichungsverfahren nötig ist, da in dem vorliegenden Fall nach den anzuwendenden VVROG/NROG-ZAV, Abschnitt 5, ein feststellender Bescheid über das Nichtvorliegen eines Zielverstoßes genügt, da kein eindeutiger Zielverstoß vorliegt. Ein entsprechender Bescheid erging am 06.11.2024.

Ein Vorranggebiet „Fernwasserleitung“ quert das Plangebiet. In der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ergaben sich keine Hinweise hierzu.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland aus dem Jahr 1977 wird der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a Nr. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren „Südlicher Hellmer“ bewertet.

In vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch waren neben einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung auch die Brutvögel zu erfassen. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist es möglich, die Eingriffsfolgen nach § 1a BauGB und die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu ermitteln und nach naturschutzfachlichen Kriterien zu bewerten. Nachfolgend werden diese Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Biotoptypenkartierung

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Juni 2023 im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des Bebauungsplans eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen-/Nutzungskartierung durchgeführt und es erfolgte eine Erhebung der nach den Roten Listen (GARVE 2004, METZING 2018) gefährdeten sowie der nach § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Pflanzenarten (vgl. Karte 1).

Beschreibung der Biotoptypen

Das bisher als Grünland genutzte Plangebiet wird von miteinander vernetzten Entwässerungsgräben durchzogen und begrenzt. Bei einer Breite von durchschnittlich ca. 2-3 m führen sie überwiegend auch nach längeren Trockenperioden dauerhaft, teils trübes Wasser. Die an der Südgrenze verlaufende Rönnel als nährstoffreicher Graben (FGR) und Gewässer II. Ordnung besitzt eine Breite von ca. 4-5 m. Die Wasservegetation der Gräben ist größtenteils artenarm entwickelt, mit vorherrschender Kleiner Wasserlinse (*Lemna minor*) und Vielwurzeliger Teichlinse (*Spirodela polyrhiza*) sowie lokal Grünalgen deutet die Artenzusammensetzung auf nährstoffreiche Wasserverhältnisse hin (FGR).

Der größte Flächenanteil des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan sowie auch die im Süden und Westen unmittelbar angrenzenden Bereiche werden von Grünlandbiotopen unterschiedlicher Ausprägung eingenommen. Die standortbedingt feuchten Grünländer werden teils mit Pferden beweidet, teils erfolgt eine Nutzung als Mähwiese.

Das von Gruppen durchzogene Grünland im Osten des Plangebietes ist artenarm ausgeprägt und wird von Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominiert (GIF). Die übrigen Grünlandflächen im Westen sind dem sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF) zuzuordnen.

Im Nordwesten des Plangebietes haben sich halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) eingestellt, teils in Verzahnung mit Siedlungsgehölzen.

Ein Siedlungsgehölz mit vielfach lockerem Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) befindet sich im äußersten Nordwesten des Plangebietes. Offener Bereiche werden von halbruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen.

Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte mit der Sumpf-Schwertlilie eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenart nachgewie-

sen werden, unter den gefährdeten Spezies tritt die Schwanenblume auf. In der anliegenden Karte 1 sind sowohl die im Rahmen der Bestandskartierung ermittelten Standorte und Häufigkeiten dieser Arten als auch die o. g. Biotoptypen dargestellt (vgl. Karte 1: Bestand Biotoptypen, gefährdete / besonders geschützte Pflanzenarten).

Brutvogelkartierung

Im Rahmen der von Anfang April bis Ende Juni 2023 durchgeführten Bestandsaufnahme wurden in dem ca. 9,5 ha großen Untersuchungsgebiet 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Das Gros der Brutvögel sind Allerweltsarten, die sich auf die Gehölze konzentrieren, daneben finden sich einige Lebensraumspezialisten unter den Gehölzbrütern, zwei Kennarten des (Halb-)Offenlandes, zwei Wasservögel und zwei obligatorische Gebäudebrüter. Auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten ergab die Analyse der Verbreitungsmuster für ausgewählte Zeigerarten unter den Brutvögeln eine Anhäufung von Revieren insbesondere in den Gehölzbeständen im Norden und teils im Süden des erweiterten Untersuchungsraumes. Demgegenüber sind die den Betrachtungsraum prägenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weitgehend unbesiedelt, eine für Offenländer charakteristische Avizönose ist nicht ausgebildet. Auf den Grünlandflächen des Plangebietes wurden keine Brutvogelreviere ermittelt. Drei Brutvogelarten des Untersuchungsraumes gelten als landesweit und regional gefährdet (Rauchschwalbe, Star, Bluthänfling), bundesweit gefährdet sind zwei Spezies (Star, Bluthänfling). Darüber hinaus sind drei/zwei Arten auf der landes-/bundesweiten Vorwarnliste verzeichnet.

Dem Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet. In der Gesamtschau führt das geplante Vorhaben auf der Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan nicht zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere (Brutvögel). Es sind keine über die Eingriffsregelung begründete ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten (vgl. Faunistischer Fachbeitrag).

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Das Ingenieurbüro IST (Schortens) hat ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist ein entsprechendes Speichervolumen vorzuhalten. Es ist geplant, die vorhandenen Entwässerungsgräben als Retentionsraum zu nutzen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde in dem Bebauungsplan berücksichtigt und ist als Anlage der Begründung Anlage beigelegt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit ausreichend Rechnung getragen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplans wird nachrichtlich auf die Meldepflicht für ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-

scherben, 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.“

4.4 Belange der Landwirtschaft

Bei den in Anspruch genommenen Flächen für die Bauleitplanung und auch für die Kompensation handelt es sich um den gleichen Flächeneigentümer. Von daher geschieht die Planumsetzung mit dem Einverständnis des Eigentümers. Ergänzend wird an dieser darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kompensationsmaßnahmen ausschließlich um eine Grünlandextensivierungsmaßnahme handelt. Ein Flächenverlust ist demnach hiermit nicht verbunden.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Einsatz mineralischer Abfälle (Recycling-schotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung in Reitland. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“ und „Tankstellen“ stünden nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter der Umgebung. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen und zur Sicherstellung einer mit dem Übergang zur offenen Landschaft verträglichen Dichte gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um einen verträglichen Versiegelungsgrad mit dorftypisch lockerer Bebauung im neuen Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der in der Umgebung vorhandenen Bestandsbebauung wird daher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die zulässige maximale Firsthöhe auf $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist die oberste Firstkante heranzuziehen. Die festgesetzte Firsthöhe gilt ebenso als Höchstmaß für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen gem. § 14 (1a) BauNVO. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächste Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Weiterentwicklung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten wird offene Bauweise (a) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. 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 geschaffen wird. Auch soll ein flexibler Zuschnitt von Baugrundstücken ermöglicht werden.

5.5 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Wohngebietes wird ausgehend von der Sackstraße eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 61 wird diese Planstraße entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 7,00 m zeichnerisch festgesetzt. Eine Erreichbarkeit des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der Dimensionierung der Planstraße mit Wendehammer (mit einem innenliegenden Radius von 10 m) möglich und durch die sich dadurch ergebenden Wendemöglichkeiten gegeben. Den von der 5,00 m breiten Stichstraße erschlossenen Bewohnern der Baugrundstücke, welche durch die Stichstraße erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter zum rund 35 m entfernten Wendehammer bringen.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Um einen verträglichen Siedlungsrand der geplanten Bebauung zu schaffen, wird im Westen des Geltungsbereiches im Übergang zur offenen Landschaft eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer „Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Im Osten wird im Bereich der Rönnel eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt, die als Gewässerräumstreifen dienen soll.

5.7 Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16

Zu Sicherung der entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzeptes erforderlichen Gräben werden diese als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Rückhaltung erfolgt in den Gräben mit gedrosselter Einleitung in die Rönnel.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 15 BauGB

In Kombination mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird durch eine 6,00 m breite „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB im Süden und Westen der Geltungsbereichsgrenze zur offenen Landschaft sichergestellt, dass ein begrünter Siedlungsrand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum ausgebildet wird. Zu den bebauten Bereichen wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte gebiets-eigene Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzu-legen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Be-seitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher auf dem Grundstück zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 84 (3) NbauO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen kön-nen dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Pla-nerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und somit städtebau-liche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für die Gemeinde Stadland ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Land-schaftsbildes führen. Zur Verwirklichung ähnlicher baugestalterischer und ökologischer Absichten wie im Bereich des als Vorbild dienenden Bebauungsplans sollen Örtliche Bauvorschriften, wie im Bereich des Bebauungsplanes Nr.54 „Wohngebiet Seefeld“, zur Anwendung kommen. Hier wurden Ziele zur Ortsbildpflege einerseits aus bauli-cher, gestalterischer Sicht und andererseits aus landschaftsplanerischer Sicht formu-liert.

Es werden in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu den Örtl-ichen Bauvorschriften Hinweise erbeten um diese bis zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu berücksichtigen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Sackstraße (Gemeindestraße).
- **Stromversorgung**
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Ver-sorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Ab-wassernetzes an 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 durch den Vorhabenträger für die Gemeinde sichergestellt.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt durch Einleitung in die Gräben mit gedrosselter Einleitung in die Rönnel. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger selbst 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 Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Vorhabenträger durch das Planungsbüro:



ANLAGEN

- Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan Nr. 61 Erschließung Wohngebiet
"Südlicher Hellmer", Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens, August 2023