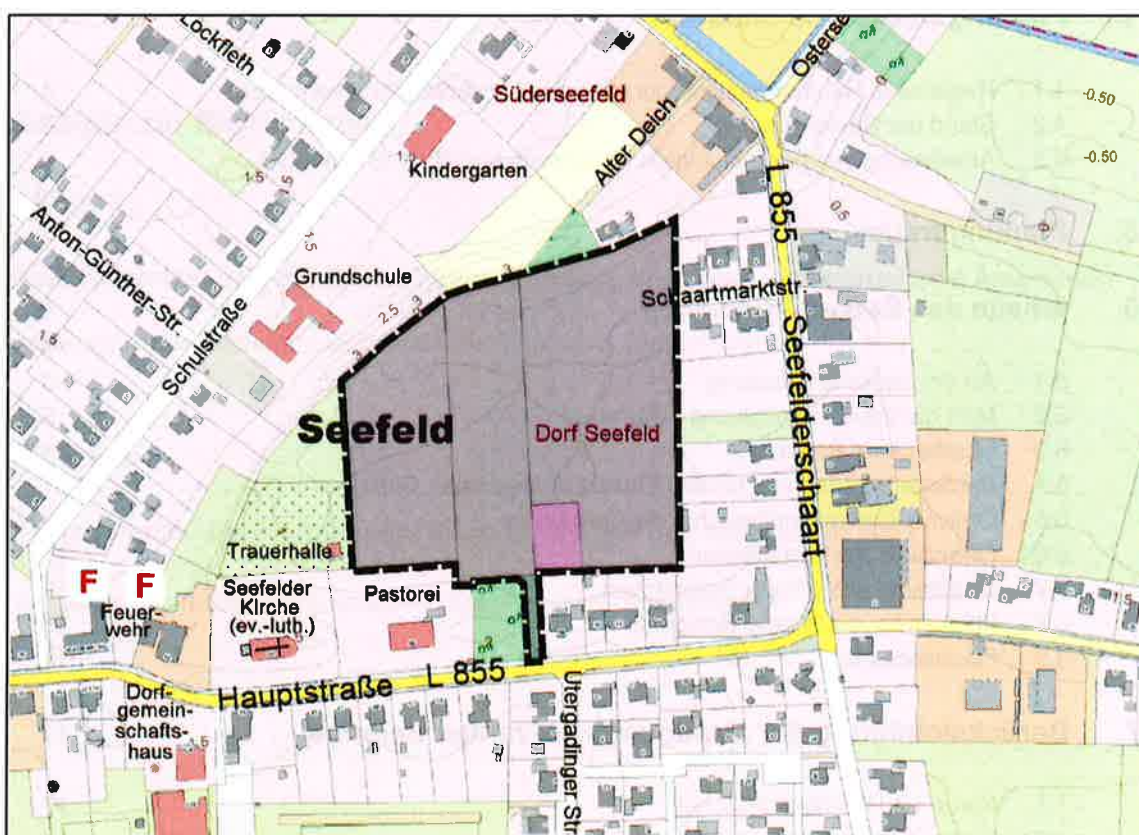




Bebauungsplan Nr. 54

WOHNGEBIET SEEFELD

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung

URSCHRIFT

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 31.03.2022



H+B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH
Heidkamper Landstr. 17 · 26215 Wiefelstede
Tel: 044 02 / 8 12 40 · Fax: 044 02 / 8 12 41
eMail: info@hb-umweltpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Verfahrensgrundlagen	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3. Anlass und Ziel der Planung	2
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	5
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
5. Planungsraum	7
6. Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
6.3 Überbaubare Bereiche	11
6.4 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	11
6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	13
6.6 Öffentliche Verkehrsflächen	15
6.7 Öffentliche und private Grünflächen	16
6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft	16
6.9 Flächenbilanz	16
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	17
7.1 Natur- und Landschaftsschutz	17
7.2 Vorbeugender Artenschutz	17
7.3 Verkehrliche Belange	20
7.4 Immissionsschutz	21
7.4.1 Geruchsimmissionen	21
7.4.2 Lärmimmissionen	21
7.5 Belange des Klimaschutzes	21
7.6 Wasserwirtschaft	22
7.7 Brandschutz	24
7.8 Versorgungseinrichtungen	25
7.9 Bodenschutz	25
7.10 Abfallwirtschaft	27
7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz	27

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	28
9. Planungsalternativen	29
10. Hinweise	29
11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	31

Anlagen zur Begründung

Anlage 1:

Bestandserfassung der Biotoptypen, Gehölze, Brutvögel, Gastvögel und Amphibien

Verfasser: PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN

Anlage 2:

Bestandsplan der Biotoptypen, Flora, Brutvögel und Amphibien 2021

Verfasser: PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017 maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a ohne Umweltprüfung aufgestellt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ und der Begründung haben vom 11.02.2022 bis 11.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

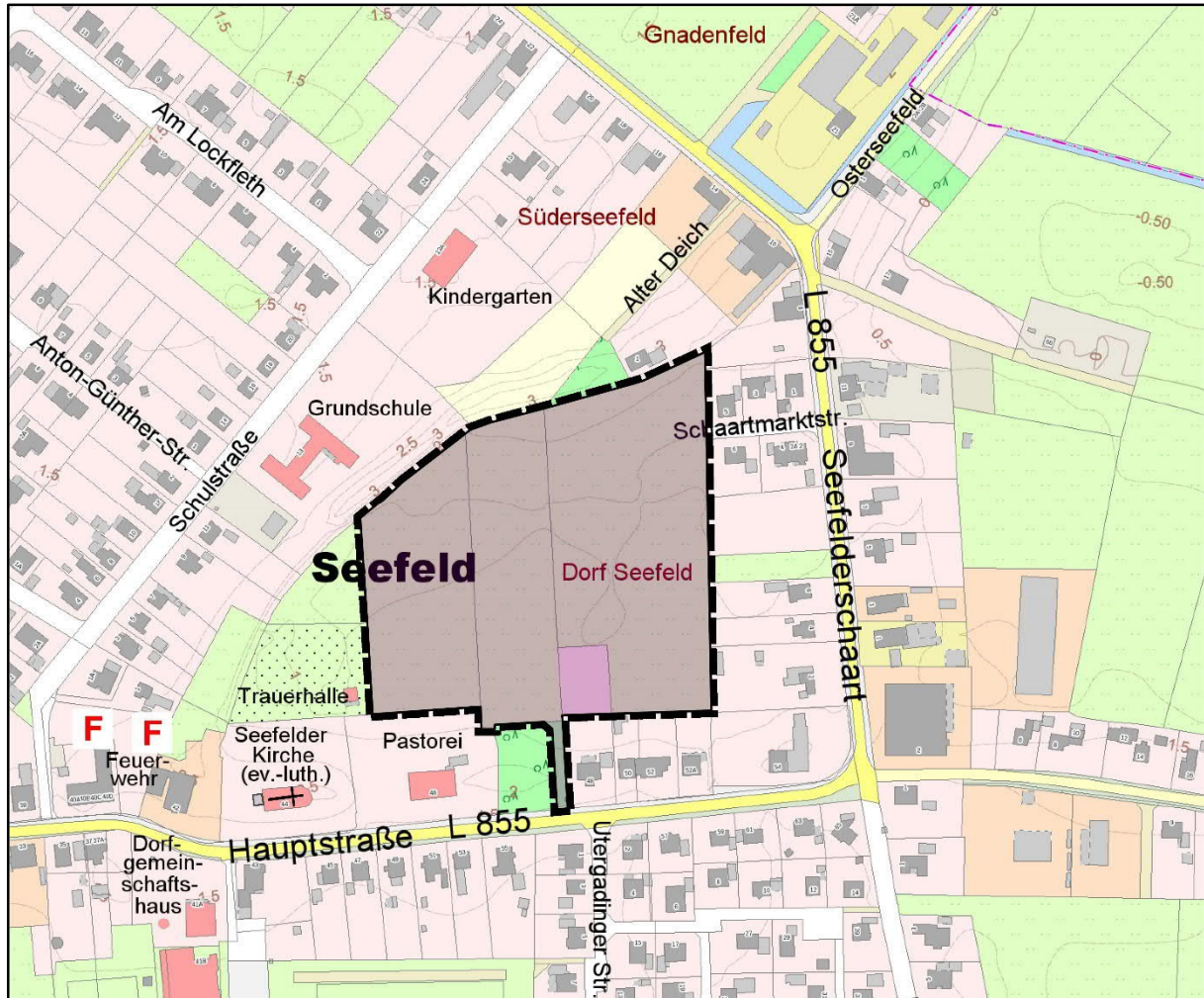
Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan Nr. 54 "Wohngebiet Seefeld" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs.3 NBauO nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 10.06.2020), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Brake, für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ umfasst eine Fläche im Zentrum der Ortschaft Seefeld. Betroffen sind die Flurstücke 61/1, 60, 59, 65/2 und 64 (teilweise) der Flur 14, Gemarkung Seefeld.



Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,27 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Stadland sieht sich zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ im Ortsteil Seefeld veranlasst, da in der Ortschaft kaum noch Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung stehen. Somit kommt die Gemeinde Stadland mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ihrer Verpflichtung nach, eine ausreichende Versorgung mit geeigneten Wohnungsbaugrundstücken sicherzustellen. Neben dem Hauptort Rodenkirchen sollen auch in den anderen größeren Ortsteilen (Seefeld, Schwei) Baugrundstücke, insbesondere für die Eigenentwicklung bereitgestellt werden.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die geplante Parzellierung und die verkehrliche Erschließung für das neue Wohngebiet ersichtlich. Der gewählte Standort bietet aus städtebaulicher Sicht günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland. Das Plangebiet liegt zentral im Seefelder Ortskern an, arrondiert die innerörtlichen Siedlungsflächen und bietet eine gute Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen im Ort. Mit der *Schaartmarktstraße* ist eine verkehrsgerechte Anbindungsmöglichkeit an das innerörtliche Straßennetz gegeben. Als zweiter Rettungsweg kann im Bedarfsfall der geplante Stichweg an der Südseite des neuen Baugebietes genutzt werden.



Das zur Verfügung stehende Areal bietet Raum für 28 bis 30 Wohnbaugrundstücke. Diese sollen nicht nur für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, vielmehr werden auch Bereiche vorgehalten, in denen Mietwohnungen in größeren Gebäudeeinheiten (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) entstehen sollen.

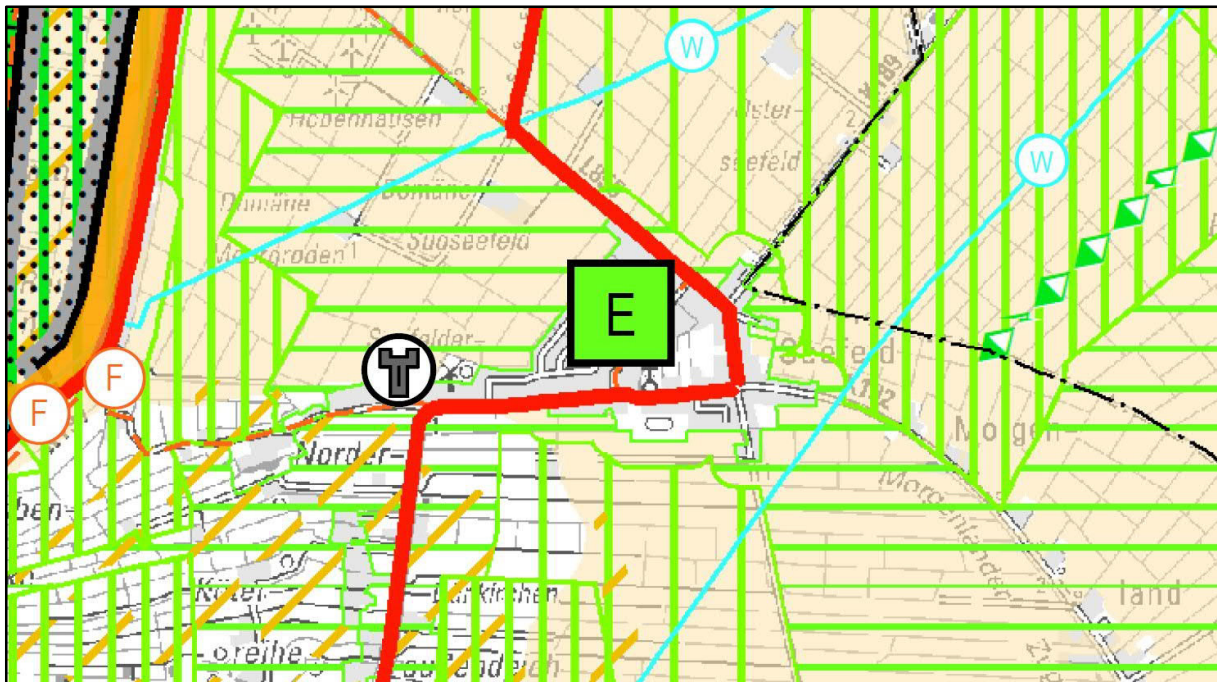
Aufgrund des gewählten Erschließungskonzeptes können die offenen Gräben im Gebiet weitgehend erhalten bleiben. Diese werden in öffentliche oder private Grünflächen integriert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei 7 m breite Stichstraßen, die an die *Schaartmarktstraße* angeschlossen werden. Beide enden in ausreichend dimensionierten Wendehämmern (Durchmesser 22 m), die durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden werden. Von den beiden Haupteerschließungsstraßen zweigen jeweils Stichwege ab, die die Grundstücke in der zweiten bzw. dritten Reihe erschließen. Mit einem Rad- und Fußweg wird eine kurze Verbindung zur Schule und zur KITA hergestellt. Weiterhin soll auch der südwestlich der neuen Siedlung gelegene Friedhof fußläufig erreichbar sein. Ein weiterer Rad- und Fußweg stellt eine Verbindung zur *Hauptstraße* her. An der Nordwestecke wird ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Entlang der vorhandenen Hauptgräben werden ausreichend dimensionierte Räumstreifen vorgehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Wohngebietes geschaffen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch vom 16. Dezember 2019 wird dem Ortsteil Rodenkirchen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Stadland zugeordnet. Als Mittelzentrum fungiert die Stadt Brake. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Oldenburg.



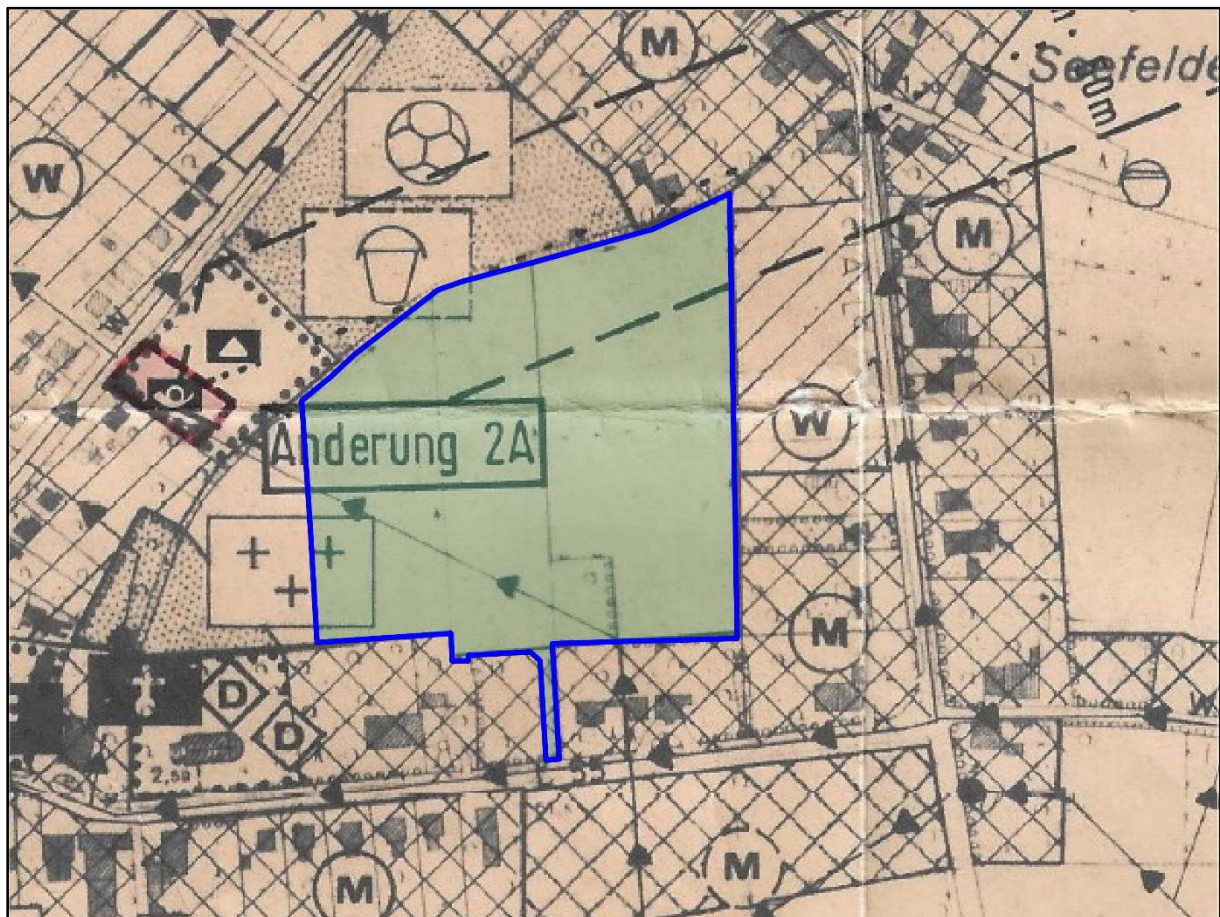
Wie die vorstehende Karte zeigt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 frei von flächenhaften Festlegungen des RROP und gilt als Siedlungsbereich.

Die rund 0,9 km vom Plangebiet entfernt liegende Seefelder Mühle wird als „Kulturelles Sachgut“ dargestellt. Die das Zentrum umschließende Landesstraße 855 wird als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Dem Ortsteil Seefeld wird insgesamt die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeordnet, da er eine regionale Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung hat.

4.2. Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland für den Bereich des anstehenden Bebauungsplanes derzeit größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich der geplante Verbindungsweg zur *Hauptstraße* liegt innerhalb einer gemischten Baufläche.



Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird daher noch nicht durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Da hier das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt, ist diese Tatsache jedoch unschädlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die bestehenden Divergenzen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird derzeit von keinem Bebauungsplan erfasst.

4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich grundsätzlich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, die bereits vollständig von Bebauung oder sonstigen Siedlungsnutzungen eingerahmt werden. Somit sind die Flächen als Teil des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB einzustufen. Mit der nunmehr geplanten Bebauung soll die historisch gewachsene Baulücke im Zentrum der Ortschaft Seefeld geschlossen werden. Der innerörtliche Standort arrondiert die Ortslage und bietet eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen am Ort. Durch die Nutzung der Innenbereichsfläche wird der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft deutlich gemindert.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Gemeinde Stadland die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 54 die Realisierung von maximal 8.688 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	21.720 qm	0,4	8.688 qm

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

5. Planungsraum

Der Geltungsbereich umfasst zum größten Teil Grünlandflächen. Diese werden an den Rändern von Entwässerungsgräben eingefasst. Zwei weitere Gräben queren das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Im südlichen Bereich befinden sich die Reste eines ehemaligen Hausgartens, der zwischenzeitlich von dichtem Brombeergebüsch überwuchert wurde. Mit der *Schaartmarktstraße* besteht bereits eine verkehrliche Anbindung an das kommunale Straßennetz.

Die sich an das Plangebiet anschließenden besiedelten Bereiche stellen sich als Gemengelage aus Wohnnutzung und sozialen bzw. kirchlichen Infrastruktureinrichtungen dar. Östlich und südlich verläuft die Landesstraße 855, die jedoch einen Mindestabstand von rund 55 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 einhält.



6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Gemeinde Stadland angestrebten Planungsziele wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses gliedert sich in die Teilbereiche WA 1 bis WA 3, für die jeweils unterschiedliche städtebauliche Ziele gelten.

Die zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden durch die Regelungen des § 4 BauNVO vorgegeben. Da Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht dem geplanten Charakter des Wohngebietes entsprechen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die jeweils benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen, werden diese flächendeckend nicht zugelassen.

Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im festgesetzten WA 1. Hier soll eindeutig das Dauerwohnen Vorrang haben. Somit sind im WA 1 auch keine Ferienwohnungen zulässig. Diese sollen im Plangebiet jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den nicht von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen WA 2 und WA 3 sollen sie ausnahmsweise zulässig sein. Damit wird auch der raumordnerischen Vorgabe entsprochen, nach der die Ortschaft Seefeld als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ eingestuft wurde.

Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

1.1

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Gemeinde Stadland strebt für das anstehende Plangebiet auch eine Gliederung hinsichtlich der baulichen Dichte an. Deshalb wird das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in drei Teilbereiche gegliedert. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Festsetzung	Teilbereich WA 1	Teilbereich WA 2	Teilbereich WA 3
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,7	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)	II	II	II
Gebäudehöhe (Höchstwert)	9,0 m	9,0 m	10,5 m

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der gewünschten Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Es werden somit drei abweichende Bauweisen (a1 bis a3) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die den Grad der baulichen Verdichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 steuern sollen. Diese werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert:

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 16 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

Die unterschiedlichen Bauweisen tragen dem Umstand Rechnung, dass im Plangebiet unterschiedliche Gebäudearten errichtet werden sollen (vgl. Kapitel 3). Durch die Zulassung stärker verdichteter Bereiche wird der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft verringert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt. Auch hierbei wird eine Gliederung nach den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 vorgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens zwei Wohnungen pro Gebäudeeinheit zulässig sind und

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 höchstens acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Aufgrund der Entwicklungen auf dem Wohnungsbaumarkt in den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Stadland entschlossen, auch zweigeschossige Gebäude zuzulassen. Zweigeschossige Einfamilienhäuser mit flacheren Dächern gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinde Stadland will sich diesem Trend nicht verschließen. Allerdings soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden, dass diese Gebäude sich hinsichtlich ihrer äußeren Dimensionierung den klassischen eingeschossigen Einfamilienhäusern anpassen.

Mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt. Die Vorgaben zu den Gebäudehöhen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Trauf- und Firsthöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP). Dessen Höhe beträgt 1,10 m über NHN. Die Koordinaten gemäß ETRS89 UTM lauten wie folgt: Ost: 32457629,0 und Nord: 5923548,7.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First).

Die Traufhöhe (TH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die Firsthöhe (FH) darf den jeweils in der Planzeichnung angegebenen Wert, gemessen in Meter über dem Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts bleiben hierbei unberücksichtigt.

6.3 Überbaubare Bereiche

Den Baugrundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Parzellierung des Bebauungsplangebietes ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen und der Grünflächen in einem Abstand von 3,00 m. Am südlichen Gebietsrand ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

Hinsichtlich der Platzierung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen enthält die textliche Festsetzung Nr. 5 folgende Einschränkung:

Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Zulässig sind Kfz - Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

Danach sind die angesprochenen Gebäude zwar grundsätzlich außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, jedoch nicht an den straßenzugewandten Seiten. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um seitlich der Erschließungsstraßen eine Pufferfläche zu gewährleisten, die frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

Damit die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht durch Oberflächenwasser aus dem Plangebiet belastet werden, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 7 Ableitung des Oberflächenwassers

Die Grundstücke im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3, die nördlich an die Flurstücke 65/1; 66/2; 66/6 und 66/8 (Hauptstr. 48 bis 52A) angrenzen, sind durch geeignete Maßnahmen so herzurichten, dass eine Ableitung des dort anfallenden Oberflächenwassers auf die südlich angrenzenden Grundstücke nicht erfolgen kann. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.4 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Die Gemeinde Stadland will die Belange des Klimaschutzes zukünftig verstärkt bei ihren Bauleitplanungen berücksichtigen. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO₂-Ausstoss zu verringern. In Neubaugebieten bietet es sich an, die Dachflächen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die textliche Festsetzung Nr. 6 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. 6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Gemeinde Stadland sieht die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung als verhältnismäßig und vertretbar an, da so ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird. Beim Erwerb eines Baugrundstücks werden alle Bauwilligen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 informiert, so dass der zu erwartende Mehraufwand durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen bei der Kaufentscheidung Berücksichtigung finden kann.

Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht die kompletten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen belegt werden müssen, sondern nur 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche (Ermittlung in qm) ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der insgesamt zur Verfügung stehenden Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Der verbleibende nutzbare Flächenanteil ist zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zu belegen.

Beim städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan Nr. 54 zugrunde liegt (siehe Seite 3), wurde darauf geachtet, dass für einen Großteil der Gebäude eine Südausrichtung der Dachfläche möglich ist und dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben, die eine gegenseitige Verschattung weitgehend ausschließt. Somit sind die städtebaulichen Voraussetzungen für eine effektive Nutzung der Solarenergie gegeben.

6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Damit die neuen baulichen Anlagen hinsichtlich der Dach- und Freianlagengestaltung untereinander harmonisieren, die dörflichen Dimensionen wahren und mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft verträglich gestaltet werden, sieht der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet den Erlass der §§ 1 bis 6 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO vor. Im § 1 wird der Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 6 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für die Bereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind in Seefeld das bestimmende Gestaltungsmerkmal. Andere Dachformen, wie Flachdach, Tonnendach oder Mansarddach sind kaum vorhanden. Auch im anstehenden Plangebiet soll sich die Dachlandschaft am vorhandenen Ortsbild orientieren. Deshalb werden als Dachformen nur geneigte Dächer (z. B. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer) zugelassen.

Sonstige Dachkonstruktionen, insbesondere Flachdächer sind nicht zulässig. Planungswille der Gemeinde ist es, dass der Charakter des „Geneigten Daches“ im Siedlungsbild ablesbar ist. Bei einer Dachneigung von mindestens 30 Grad ist dies nach Ansicht der Gemeinde Stadland der Fall. Da erfahrungsgemäß Garagen und andere Nebengebäude zum größten Teil mit einem Flachdach versehen werden, soll für diese Art von baulichen Anlagen der § 2 der Örtlichen Bauvorschriften entsprechende Ausnahmen erlauben.

§ 2 Dachkonstruktion

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 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

Weiterhin wird die Art der Dacheindeckung hinsichtlich der zulässigen Materialien und der Farbgebung reglementiert. Analog zur Situation in der Nachbarschaft sollen auch im Plangebiet für die Dacheindeckung Dachsteine Verwendung finden, wobei es den Bauwilligen überlassen bleibt, ob Tonziegel oder Betondachsteine gewählt werden. Dachsteine, die starke Lichtreflexionen hervorrufen können, würden nach Ansicht der Gemeinde Stadland das Ortsbild stören. Deshalb werden glasierte Dachsteine ausgeschlossen. Unter dem Begriff „glasiert“ sind sämtliche Dachsteinarten zu verstehen, von denen aufgrund ihrer Oberflächengestaltung stärkere Lichtreflexionen ausgehen können (z. B. auch keramisch beschichtete Dachsteine). Damit wird sowohl dem Erscheinungsbild der Nachbarschaft Rechnung getragen, als auch der für die Region seit jeher typischen Dachgestaltung. Spezielle Dachsteine, in die Solarelemente integriert sind, sollen jedoch zulässig sein.

§ 3 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Dachsteine mit Solarelementen.

Dachbegrünungen tragen nicht nur zum Erreichen eines optisch ansprechenden Siedlungsbildes bei, sondern sind auch aus ökologischen Gründen sinnvoll. So vermindern sie die Wärmerückstrahlung, tragen zur Energieeinsparung bei, bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere und verbessern das Kleinklima in Siedlungen. Darüber hinaus speichern sie Regenwasser, was zu einer Verringerung des Regenwasserabflusses führt und die Überschwemmungsgefahr mindert.

Deshalb gibt der § 4 der Örtlichen Bauvorschriften vor, dass größere Dachflächen von Nebengebäuden oder Garagen flächendeckend mit einer Dachbegrünung zu versehen sind.

§ 4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 qm und einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind flächendeckend zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm) und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Lichtkuppeln, Glasdächer sowie Dächer, auf denen Solaranlagen installiert werden.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zur Bildung eines Wohngebietscharakters bei und soll deshalb im Hinblick auf die geplante Schaffung einer durchgrünten Siedlung im § 5 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend reglementiert werden. Mit den Vorgaben hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang den straßenzugewandten Seiten verfolgt die Gemeinde Stadland das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu gestalten, indem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen. Darüber hinaus sollen die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zur innergebietslichen Begrünung beitragen und einen Beitrag zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Hausgärten leisten.

§ 5 Einfriedung

Als Grundstücksabgrenzung an den straßenzugewandten Seiten sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung (z. B. Latten- oder Maschen- drahtzaun) zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

Zulässige standortheimische Pflanzarten für die Hecken sind *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Buxus sempervirens* (Buchsbaum), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Rosa canina* (Hundrose), *Craetagus monogyna* (Weißdorn) oder *Taxus* (Eibe).

Sterile Pflaster-, Kies- oder Schotterflächen im Gartenbereich tragen nicht zum gewünschten Erscheinungsbild einer durchgrünzten Siedlung bei und sind aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert. Mit den Gestaltungsvorgaben für die Gärten soll ein (natur-) freundliches Siedlungsbild gefördert werden. Ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Garten ist nicht nur einladend, sondern fördert das Naturerlebnis, dient als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichert Regenwasser und trägt zur Klimaregulierung bei.

§ 6 Gartengestaltung

Auf den Baugrundstücken den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die *Schaartmarktstraße*, die in östlicher Richtung zur Landesstraße 855 (*Seefelderschaart*) führt. An diese Straße werden zwei Stichstraßen angebunden (Planstraßen A und B), die jeweils in ausreichend dimensionierten Wendehämmern (Durchmesser 22 m) enden. Beide Planstraßen weisen eine Breite von 7,00 m auf. Von ihnen zweigen jeweils 4,50 m bzw. 4,00 m breite Stichwege ab, die die rückwärtigen Grundstücke erschließen.

Die Straßen sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und entsprechen den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs. Die Planstraßen A und B werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Straßennetz wird durch Rad- und Fußwege ergänzt. Ein 4,50 m breiter Weg stellt die Verbindung zwischen den Wendehämmern der Planstraßen A und B her. Hiervon zweigt ein Rad- und Fußweg nach Süden ab und stellt eine Verbindung zur *Hauptstraße* her. Dieser hat eine Breite von 4,00 m und kann daher von Einsatzfahrzeugen als „zweiter Rettungsweg“ für die neue Siedlung genutzt werden.

Ein weiterer Weg verläuft nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens zum Gelände der Grundschule. Darüber hinaus wird auch eine Verbindung zum Friedhof hergestellt. Die Wege haben eine Breite von 4,50 m bzw. 3,00 m und können somit ggf. von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Die angesprochenen Wege werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Das neue Baugebiet bietet Raum für 28 bis 30 Wohnbaugrundstücke. Es ist daher davon auszugehen, dass 35 bis 45 Wohnungen entstehen werden. Somit sind mindestens 8 bis 10 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für Besucher und Lieferanten vorzuhalten. Es ist vorgesehen, diese entlang der Planstraßen A und B zu errichten. Bei einer Straßenbreite von 7,00 m erfolgt die Anlage in Längsaufstellung, so dass genügend Raum für den fließenden Verkehr verbleibt.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen

Wie bereits in Kapitel 3 dargelegt, soll das vorhandene Grabensystem weitgehend erhalten bleiben. Deshalb werden die zu erhaltenden Gräben mit ihren Seitenbereichen planungsrechtlich abgesichert. Für die Hauptentwässerungsgräben wird dabei auch ein 5 m breiter Räumstreifen berücksichtigt. Somit werden die angesprochenen Bereiche gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ bzw. „Entwässerungsgraben mit Räumstreifen“ ausgewiesen. Abhängig von ihrer Lage werden sie zusätzlich als öffentliche oder private Grünfläche klassifiziert.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für die Entsorgung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig, um Abflussverschärfungen in den örtlichen Vorflutern zu vermeiden. Aus topographischen und auch aus gestalterischen Gründen ist es sinnvoll, diese Einrichtung im nordwestlichen Planbereich zu platzieren. Es wird dafür eine Fläche in einer Größe von 1.350 qm vorgehalten, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt wird.

Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des Beckens werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 7.6 dieser Begründung).

6.9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 32.720 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 21.720 qm
Verkehrsflächen:	ca. 4.250 qm
Öffentliche und private Grünflächen:	ca. 5.400 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	ca. 1.350 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Somit kann auf die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung verzichtet werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage wird auch auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgt für einen Bereich, der bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Für eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche wird auch der Bereich der am Südrand gelegenen ehemaligen Gartenfläche als Bauland ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zwingend zu erhalten gilt. Die vorhandenen Gräben bleiben in ihrer jetzigen Form weitgehend bestehen. Die Hauptentwässerungsgräben an der Nord- und Ostseite des Plangebietes werden mit einem Räumstreifen versehen.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die im Bebauungsplan Nr. 54 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.2 Vorbeugender Artenschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Zwecks Beurteilung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurde vom PLANUNGS-BÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM (PLF), BREMERHAVEN eine Bestandserfassung der Biotoptypen, der Avifauna und der Amphibien durchgeführt. Insbesondere wurde das Vorkommen von Brutvögeln und Amphibien im Planbereich und dessen Randzonen untersucht. Der Ergebnisbericht liegt seit dem 18.11.2021 vor und ist einschließlich des zugehörigen Bestandsplanes der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird nachfolgend eine standortbezogene Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt.

Standortbezogene Artenschutzprüfung

Das Plangebiet stellt sich als Grünland-Graben-Areal dar und ist umgeben von Einzelhäusern mit strukturarmen Hausgärten (Ostseite) und von älteren Gehölzbeständen. Bis auf ein kleinflächiges, randlich mit Bäumen bewachsenes brachgefallenes Grundstück ist der Bebauungsplanbereich frei von Gehölzen. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen werden von Entwässerungsgräben und Grüppen zur Ableitung von Niederschlagswasser durchzogen oder begrenzt. Aufgrund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Lebensraumstrukturen ergibt sich somit eine potenzielle Betroffenheit für die Artengruppen Vögel und Amphibien.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

Zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 (Tötungsverbot):

Vögel: Im Untersuchungsraum (Plangebiet und Randbereiche) wurden insgesamt 30 Brutvogelarten festgestellt, von denen Grauschnäpper, Rauchschwalbe und Star als gefährdet gelten. Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Haussperling und Stieglitz stehen auf der Vorwarnliste. Die festgestellten Arten sind in erster Linie auf den vorhandenen Baugrundstücken und in den an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen vorzufinden (siehe Bestandskartierung). Weiterhin wurden 18 Gastvogelarten im Untersuchungsraum festgestellt, die zum Teil die Grünlandflächen zur Nahrungsbeschaffung aufsuchen.

Auf der Vorhabenfläche selbst wurden jedoch keine Brutvorkommen von Wiesenvogelarten festgestellt. Es wurden auch keine Röhrichtbrüter in den Schilfbereichen der Gräben nachgewiesen. Die anpassungsfähige und daher häufige Stockente ist die einzige Wasservogelart auf der Vorhabenfläche. Ein Brutplatz dieser Art liegt an einem Grabenufer am südlichen Rand der Vorhabenfläche.

Da für die geplante Bebauung hauptsächlich die Intensivgrünlandflächen genutzt werden sollen und die Gräben mit ihren zum Teil gehölzbestandenen Seitenbereichen erhalten bleiben, ist eine Tötung von Vögeln in ihren Quartieren bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Sollte der Gehölzbestand auf der Brache im Süden entfernt werden, ist vorab zu prüfen, ob die Gefahr der Tötung von Vögeln besteht.

Amphibien: Das Grabensystem im Plangebiet bietet einen Lebensraum für Amphibien. Bei der Bestandsaufnahme wurden in den beiden östlich gelegenen Gräben mehrere Exemplare des Teichfrosches (*Pelophylax kl. esculentus*) nachgewiesen. Die Art ist in Niedersachsen allgemein häufig, sie ist nicht gefährdet. Da diese Grabenabschnitte erhalten bleiben, ist eine Verletzung oder Tötung dieser Tiere daher auszuschließen.

Zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 (Störungsverbot):

Das Störungsverbot gilt für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten; die Störungen müssen erheblich sein. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Vögel: Die Freiflächen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Gehölzstrukturen einen Lebensraum für Vögel. Ein Großteil der festgestellten Vogelarten ist als synanthrop (Kulturfolger) einzustufen und somit an besiedelte Bereiche gewöhnt. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Zwar wird sich das Nahrungsangebot aufgrund der zukünftigen Flächenversiegelungen verringern, doch verbleiben noch genügend Grünflächen (Grabenseitenbereiche, Hausgärten, Gehölz bestandener Quartiersplatz, Regenrückhaltebecken) im Planbereich. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Amphibien: Nach Einschätzung des Gutachterbüros hat das Grabensystem bereits jetzt nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Als einzige Art wurde der Teichfrosch nachgewiesen. Die zukünftigen Störungen durch Bebauung und Verkehrsflächen verschlechtern dessen Lebensbedingungen nicht nachhaltig.

Zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Vögel: Im Plangebiet bzw. direkt daran angrenzend wurden an einigen Stellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt. Dies betrifft das Gelege der Stockente im südwestlichen Planbereich, Niststandorte von Star, Ringeltaube, Grünspecht, Rabenkrähe, Gartenrotschwanz und Kohlmeise in den Gehölzbeständen rund um das neue Baugebiet sowie einen Nistplatz der Blaumeise in einem Nistkasten auf dem brachgefallenen Grundstück an der Südseite des Plangebietes. Da die aufgeführten Bereiche mit Ausnahme der Gartenbrache nicht als Bauflächen ausgewiesen werden, sondern unverändert erhalten bleiben sollen, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Sollte der von einer Blaumeise belegte Nistkasten nicht erhalten werden können, ist hierfür an geeigneter Stelle im Plangebiet Ersatz zu schaffen.

Amphibien: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien werden ebenfalls nicht zerstört, da die Gräben im Plangebiet erhalten bleiben.

Zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 4 (Pflanzen, ihre Entwicklungsformen oder Standorte):

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG entsprochen wird. Die im Plangebiet bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind von der geplanten Wohngebietsnutzung nicht betroffen, so dass auch die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eingehalten werden. Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Damit auf der Ebene der Planrealisierung die Belange des Artenschutzes ausreichend Beachtung finden, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 3).

7.3 Verkehrliche Belange

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits über die kommunale Straße *Schaartmarktstraße* gesichert. Diese hat einen Anschluss an die Landesstraße 855 (*Hauptstraße*), die in einem Abstand von 50 m bis 70 m östlich und südlich des neuen Baugebietes verläuft. Hinsichtlich der Erschließung der inneren Bauflächen bedarf es einer Ergänzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes.

Aufgrund des geplanten Bauprogramms ist davon auszugehen, dass 35 bis 45 Wohnungen entstehen werden. Geht man von einem Kfz-Besatz von 1,5 Fahrzeugen pro Wohnung und von durchschnittlich sechs Fahrzeugbewegungen am Tag aus, ergibt sich auf der *Schaartmarktstraße* ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von 310 bis 400 Kfz am Tag. Dieses Verkehrsaufkommen kann vom innerörtlichen Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Die Gemeinde Stadland sieht das gewählte Verkehrserschließungssystem als für das geplante Wohngebiet als angemessen und für das zu erwartende Verkehrsaufkommen als ausreichend dimensioniert an. Die *Schaartmarktstraße* wurde seinerzeit so konzipiert, dass sie als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet dienen kann. Eine zweite Hauptzufahrt wird nicht für erforderlich gehalten, da die Erreichbarkeit der Baugrundstücke durch Einsatzfahrzeuge über einen zweiten Rettungsweg gewährleistet wird.

Der Gemeinde Stadland ist bewusst, dass es während der Bauphase zu Belastungen für die Anlieger der *Schaartmarktstraße* kommen kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass durch den Baustellenverkehr Schäden entstehen können. Deshalb wird die Gemeinde Stadland entsprechende verkehrsordnende Maßnahmen (Geschwindigkeitsbeschränkung, Verkehrsregelung) ergreifen, so dass die Belastung für die Anlieger so gering wie möglich ausfällt.

Die Gemeinde Stadland wird vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen im neuen Wohngebiet ein Beweissicherungsverfahren starten. Dabei wird der Ist-Zustand der *Schaartmarktstraße* und der Anliegergrundstücke detailliert dokumentiert. Sollte es baustellenbedingt zu Beschädigungen am Straßenkörper oder auf den anliegenden Grundstücken kommen, wird die Gemeinde Stadland für die Beseitigung der Schäden aufkommen.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Geruchsimmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitter sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

7.4.2 Lärmimmissionen

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht. Auch hinsichtlich des von der Hauptstraße (L 855) ausgehenden Verkehrslärms sind keine schädlichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Auf der L 855 liegt die Verkehrsbelastung bei rund 1.000 Fahrzeugen pro Tag (Quelle: Kartenserver der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr). Aufgrund dieser relativ geringen Verkehrsbelastung und der Entfernung zu den neuen Wohnbaugrundstücken (mindestens 55 m) kann prognostiziert werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) von 55 dB tags und 45 dB nachts für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf allen Baugrundstücken eingehalten werden.

7.5 Belange des Klimaschutzes

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1 a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung eine Veränderung des Kleinklimas am Vorhabenstandort nicht gänzlich vermieden werden kann. Insbesondere die Kaltluftbildung ist davon betroffen. Aufgrund der Größenordnung des Plangebietes liegen die Auswirkungen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze. Maßgebliche Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargestellt, wie die anstehende Bauleitplanung die o. a. Vorgaben des Baugesetzbuches berücksichtigt.

Vorhalten von Freiflächen mit luft- und klimaregulierender Funktion

Zwar muss die Planung dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB folgen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, doch sind einer allzu starken Verdichtung von Bauflächen durch die ebenfalls zu beachtenden Belange des Klimaschutzes Grenzen gesetzt. Es wird deshalb bei der Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet, dass auch Freiflächen im Plangebiet verbleiben, auf denen das Lokalklima reguliert wird.

Zu nennen sind hier zunächst die Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am Nordwestrand des Plangebietes sowie die Entwässerungsgräben mit ihren Randbereichen. Zum anderen wird durch die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl von 0,4 erreicht, dass ein hoher Anteil von privaten Gartenflächen entsteht. Darüber hinaus werden Komplettversiegelungen sowie die Anlage von Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen im Bereich der Gärten nur sehr eingeschränkt zugelassen.

Möglichkeiten des Klimaschutzes bei der Errichtung der Gebäude

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, bei dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können und der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt (z. B. Gewinnung von Solarenergie auf Dächern, Errichtung eines Passiv-Solarhaus, umweltfreundliche Heizungs- und Belüftungssysteme etc.). Die zukünftige Parzellierung wird so gewählt, dass für einen Großteil der Gebäude eine Südausrichtung der Dachfläche möglich ist und eine gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 54 sieht verpflichtend vor, dass auf mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu installieren sind. Damit wird ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Darüber hinaus sind die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen mit einer Größe von mehr als 15 qm und einer Dachneigung von weniger als 15 Grad flächendeckend zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, werden nicht in die Planung aufgenommen. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

Nach Ansicht der Gemeinde Stadland werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung somit angemessen berücksichtigt.

7.6 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird nach dem Trennsystem abgeleitet.

Oberflächengewässer

Mit Ausnahme der Südostseite verlaufen entlang der Plangebietsgrenzen Entwässerungsgräben, die teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 liegen. Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Grenzgräben im Plangebiet, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Es ist vorgesehen, die Gräben im Wesentlichen in ihrer heutigen Form beizubehalten.

Aufgrund des neuen Verkehrserschließungs- und Entwässerungssystems muss jedoch der westliche Grenzgraben in Teilbereichen aufgegeben werden, um Raum für den Wendehammer der Planstraße A und das Regenrückhaltebecken zu schaffen.

Die Grabenabschnitte am Nord- und Ostrand des Plangebietes, für die ein Räumstreifen vorgesehen ist, bleiben in öffentlicher Trägerschaft. Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Unterhaltung der Gewässer vorgesehenen Flächen von jeglicher Bebauung und sonstigen Gegenständen, die einer ordnungsgemäßen Räumung entgegenstehen, freizuhalten sind. Gehölzanpflanzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Bereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterhaltung der anderen Gräben obliegt den Anliegern (private Grünflächen) bzw. der Gemeinde Stadland (öffentliche Grünflächen).

Die zu erhaltenen Gräben werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und in die festgesetzten Grünflächen integriert.

Oberflächenentwässerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird es aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kommen. Deshalb wurde ein Vorkonzept für die Oberflächenentwässerung dieser Flächen erarbeitet.

Im Vorfeld wurde auch geprüft ob es möglich ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Boden im Plangebiet für eine planmäßige Versickerung nicht geeignet ist. Voraussetzung für ein ausreichendes Funktionieren von Versickerungsanlagen sind ein genügend durchlässiger Boden und ein niedriger Grundwasserstand. Im Plangebiet steht unter einer Mutterboden- und Feinsandschicht mit geringer Mächtigkeit Kleimarsch-Boden an, welcher als schwach versickerungsfähig einzustufen ist. Mit 30 cm bis 50 cm unter Gelände ist zudem ein relativ oberflächennaher Grundwasserstand zu verzeichnen.

Somit muss die Oberflächenentwässerung auf konventionelle Art erfolgen. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in einer in den Planstraßen zu verlegenden Regenwasserkanalisation zu sammeln und dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben zuzuführen. Um Abflussverschärfungen zu verhindern, muss der Einleitungsstelle ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgeschaltet werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist das Becken am Nordwestrand des neuen Wohngebietes zu platzieren. Der Abfluss aus dem RRB erfolgt über ein Drosselbauwerk, das für eine unschädliche Einleitungsmenge in den Entwässerungsgraben sorgt. Es ist eine naturnahe Ausgestaltung des RRB vorgesehen.

Weitere Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Stadland angeschlossen. Dieses befindet sich in Trägerschaft des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). In den Straßenkörpern des Plangebietes werden Schmutzwasserleitungen verlegt, die an vorhandene Leitungen (*Schaartmarktstraße* oder *Hauptstraße*) angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen. Über die Dimensionierung, den Einbau und die Lage von Hydranten wird die Gemeinde Stadland rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gemeindebrandmeister und dem zuständigen Brandschutzprüfer der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Wesermarsch sowie dem OOWV das Einvernehmen herstellen.

7.7 Brandschutz

Zugänglichkeit

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Insbesondere bei der Anlegung von Parkmöglichkeiten und Pflanzbeeten im Straßenraum der Planstraße A und B ist darauf zu achten, dass Einsatzfahrzeuge ungehindert passieren können.

Leitungsabhängige Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen. Die Grundversorgung mit Löschwasser soll durch Wasserleitungen und Hydranten erfolgen.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222 / DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

Über den Einbau und die Lage von Hydranten wird die Gemeinde Stadland rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gemeindebrandmeister sowie dem Träger der Wasserversorgung (OOWV) das Einvernehmen herstellen.

Leitungsunabhängige Löschwasserversorgung

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich. Zur Sicherstellung einer leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung können das neue Regenrückhaltebecken im Plangebiet sowie die wasserführenden Gräben zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Einzelheiten hierzu werden rechtzeitig mit dem Gemeindebrandmeister geklärt.

7.8 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel sowie Trinkwasserleitungen.

Die Gemeinde Stadland geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Sollte für die zukünftige Versorgung des Plangebietes die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich sein, wird hierfür ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung gestellt. Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt. Es ist vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen vornehmen zu lassen.

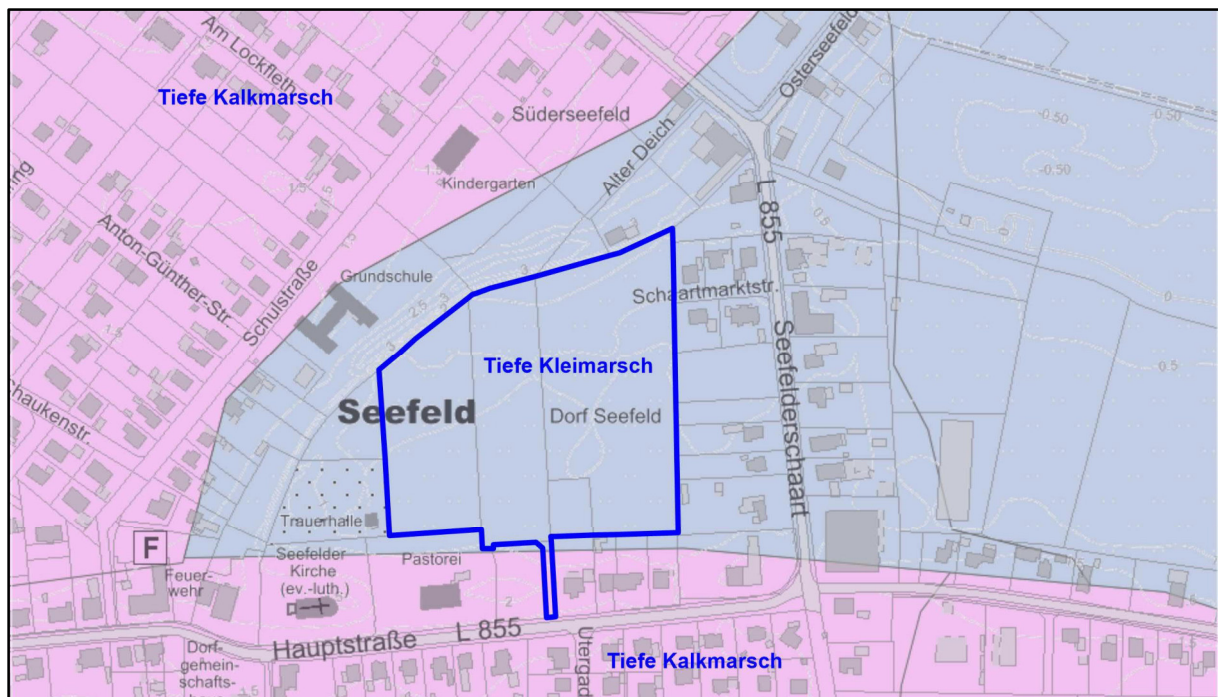
7.9 Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Wie die nachfolgende Bodenkarte zeigt, steht im Plangebiet als Bodentyp „Tiefe Kleimarsch“ an.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nunmehr Bodenversiegelungen im Planbereich vorbereitet, was zu einem weitgehenden Funktionsverlust des Bodens führen wird. Es gibt jedoch keine Alternative zur Inanspruchnahme der Böden, da die Gemeinde Stadland dringend neues Bauland für Wohnbauzwecke benötigt. In Abwägung der Belange des Bodenschutzes mit den Belangen einer ausreichenden Baulandversorgung hat sich die Gemeinde Stadland für die Ausweisung neuer Bauflächen entschieden.

Allerdings wird nicht mehr Fläche in Anspruch genommen, als für die Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Somit entspricht die Gemeinde Stadland auch den Vorgaben des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Um einige Bodenfunktionen zu erhalten, schränken die festgesetzten Grundflächenzahlen (0,4) die mögliche Versiegelung angemessen ein. Weiterhin soll im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen so weit wie möglich auf eine Vollversiegelung verzichtet werden. Vielmehr sollen hier wasserdurchlässige Materialien wie Rasengittersteine oder Schotterrasen bei den Befestigungen außerhalb der eigentlichen Fahrspur Verwendung finden. Außerdem verbleiben aufgrund der festgesetzten öffentlichen Grün- und Wasserflächen größere unversiegelte Bereiche.



Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie im näheren Umkreis nicht vor. Die Gemeinde Stadland geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Bei den geplanten Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Es ist vorgesehen, dass der gesamte im Plangebiet bei den Bauarbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen anfallende Aushubboden im Baugebiet verbleibt und dort einplaniert wird. Im Plangebiet sind nur sehr geringe Höhenunterschiede vorhanden, so dass es zu keinen großflächigen Veränderungen des Geländeniveaus kommen wird. Auskofferungen werden in den Bereichen der zukünftigen Erschließungsstraße und an den Gebäudestandorten durchgeführt. Aufgrund des anstehenden Bodentyps (Tiefe Kleimarsch) ist nicht zu erwarten, dass Bodenmaterial als Abfall anfällt.

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist das Gebiet grundsätzlich für die Geothermie geeignet.

Das LBEG weist darauf hin, dass im Plangebiet unterhalb von zwei Metern Tiefe potenziell sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vorkommen. Der Hinweis wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Dabei werden die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) sowie der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt im Bergwerksfeld Jade-Weser, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen vorgesehen ist (Rechtsinhaber OEG). Aktuell liegt jedoch keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG vor.

7.10 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wesermarsch die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Baustellenabfall und nicht verwertbarer Bodenaushub unterliegen ebenfalls den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch. Danach sind die Abfälle vorrangig einer Verwertung bzw. einer Beseitigung zuzuführen und getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert am Ort ihres Anfalls für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen und sind aus diesem Grund vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7.11 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Stadland derzeit nicht bekannt.

Allerdings gilt die nördlich an das Plangebiet angrenzende alte Deichlinie als Kulturdenkmal. Bei der Planung wurde deshalb darauf geachtet, dass ihr Verlauf auch weiterhin wahrnehmbar bleibt. Durch die Beibehaltung des Grabens am Deichfuß und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche verbleibt eine ausreichend dimensionierte Pufferfläche zur Neubebauung. Da im Nordwesten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll, bleiben hier die Sichtbeziehungen vollständig erhalten. Somit wird die bestehende alte Deichlinie von der anstehenden Planung in ihrem Bestand nicht gefährdet. Auch bei der Trassierung des Rad- und Fußweges zum Schulgelände wurde auf den Schutz des Kulturdenkmals Rücksicht genommen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat der gewählten Wegeführung bereits zugestimmt.

Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale oder sonstiger Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 2).

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ermöglichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Realisierung eines neuen Wohnbaugebietes. Den Bauwilligen in Stadland - Seefeld werden ansprechende Baugrundstücke für die Realisierung ihrer Bauvorhaben zur Verfügung gestellt.

Für den Planbereich ergibt sich ein Verlust an Freiflächen. Ausgehend von der Bestandssituation und den geplanten baulichen und betrieblichen Veränderungen kann prognostiziert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt kommen wird. Allerdings sind größtenteils nur wenig empfindliche Biotope (Grünland) betroffen. Durch die geplante Bebauung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Aufgrund der zentralen Lage im Ortszentrum und der vorhandenen Bebauung ringsum das Plangebiet sind die derzeitigen Freiflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur von untergeordneter Bedeutung. Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Gräben bleibt erhalten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der *Schaartmarktstraße* kommen. Aufgrund der Anzahl der neuen Baugrundstücke kann eine Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) um rund 310 bis 400 Kfz am Tag angenommen werden. Diese Größenordnung ist vom örtlichen Straßennetz problemlos verkraftbar.

Hinsichtlich möglicher Geruchs- und Lärmimmissionen sind keine unzuträglichen Belastungen im Plangebiet zu erwarten.

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft Flächen in einer Größe von rund 3,1 Hektar verloren. Dies ist aufgrund der geringen Flächenbetroffenheit vertretbar, zumal es sich um Flächen im Ortskern Seefelds handelt.

Für die Realisierung des Wohnbaugebietes ist eine entsprechende Erweiterung bzw. Anpassung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Kommunikation) erforderlich.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnbauland wird die Funktion der Ortschaft Seefeld als Wohnstandort gefestigt. Dieses hat positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaftsstruktur, insbesondere auf die Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch auf die soziale Infrastruktur, wie Kindergarten oder Grundschule.

9. Planungsalternativen

Die Gemeinde Stadland ist bemüht, in den größeren Ortsteilen ausreichend Bauland insbesondere für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Aufgrund des geringen Angebots an verfügbaren Flächen will die Gemeinde auch kleinere Standorte dafür nutzen. Insofern gibt es hinsichtlich des hier gewählten Standortes derzeit keine Alternative, zumal das anstehende Plangebiet sehr zentral liegt und direkt an bereits bebaute Flächen angrenzt.

Unter der Prämisse der Planungsziele, nämlich die Bereitstellung von Wohnbauland, kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht. Im Vorlauf zur Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten zur verkehrlichen Erschließung entwickelt. Mit der nun gewählten Variante wurde ein Entwurf gefunden, der einen relativ geringen Verkehrsflächenanteil aufweist und der für die meisten Baugrundstücke eine günstige Ausrichtung der neuen Gebäude nach Süden bzw. nach Westen ermöglicht. Dadurch können Solaranlagen auf den Dächern effektiv genutzt werden.

10. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ zu beachten.

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Nr. 3 Artenschutz

Grundsatz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zeitliche Befristung der Baufeldräumung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und der Aus- oder Rückbau von Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Lichtmanagement

Aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes sollte die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 bis 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens

Für den flächenmäßigen Verlust von Nahrungshabitaten sollten bei der Neuanlage des Regenrückhaltebeckens die verbleibenden Freiflächen für eine optimierte Nutzung der betroffenen Arten hergerichtet werden. Die randlichen Freiflächen und Krautsäume des RRB sollten in der Regel maximal ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht werden. Auch das Aufstellen geeigneter Insektennisthilfen im Bereich des RRB wäre eine unterstützende Maßnahme für die Insekten fressenden Arten.

Nr. 4 Brandschutz

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

Nr. 5 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Nr. 7 Energiesparendes Bauen

Bei der Errichtung der Gebäude sind die die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

Nr. 8 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Stadland eingesehen werden.

Nr. 9 Grabenunterhaltung

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt grundsätzlich dem Eigentümer bzw. dem Anlieger des Gewässers (gem. §§ 39, 40 WHG i.V.m § 69 NWG). Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG i.V.m. § 57 NWG). Die genehmigungspflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bei der Wasserbehörde zu beantragen (gem. § 8 WHG).

Nr. 10 Räumstreifen

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gräben ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Nr. 11 Landesstraße 855

Von der Straße *Seefelderschaart* und der *Hauptstraße* (L 855) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Stadland nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 54 zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst. Statt der bisherigen „Flächen für die Landwirtschaft“ werden nunmehr Wohnbauflächen (W) dargestellt.

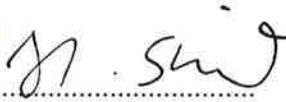
Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 54 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.22 bis 11.03.22 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 54 „Wohngebiet Seefeld“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Stadland, den 24. OKT. 2023




Bürgermeisterin

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:



H+B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH
Heidkamper Landstr. 17 · 26215 Wiefelstede
Tel: 044 02 / 8 12 40 · Fax: 044 02 / 8 12 41
eMail: info@hb-umweltpartner.de

Wiefelstede, den

.....
Planverfasser