

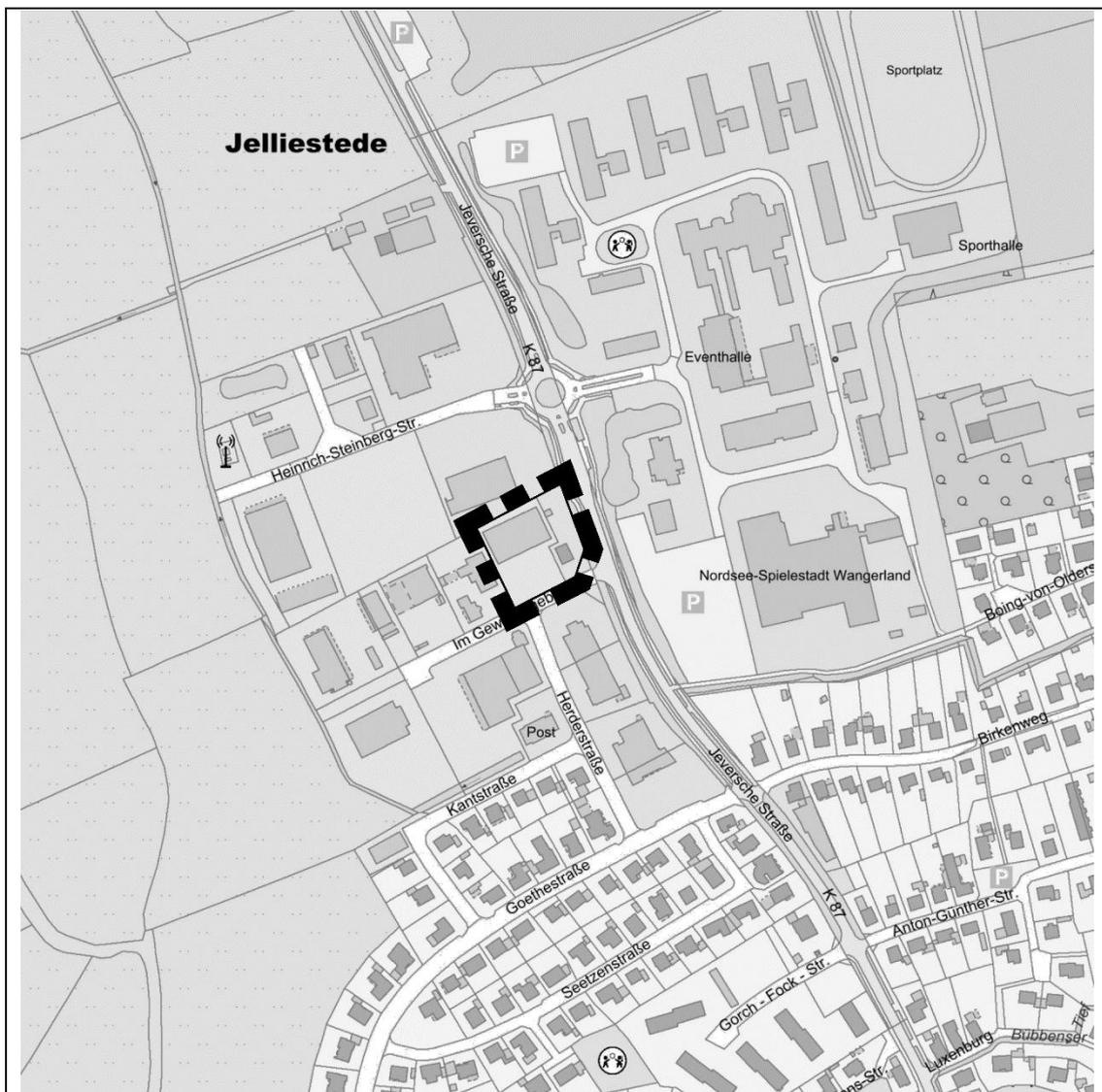
# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. I / 27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet / Jeversche Straße“

-Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-

### Begründung

### -Entwurf-



## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	RAUMORDNUNG.....	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
3.3	BEBAUUNGSPLAN NR. I / 2B „HOHENKIRCHEN NORD-WEST GEWERBEGBIET“ .....	6
<b>4</b>	<b>BESTAND</b> .....	<b>7</b>
4.1	SITUATION .....	7
4.2	ERSCHLIEßUNG .....	7
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
5.1	GEMEINBEDARFSFLÄCHE „FEUERWEHR UND VERWALTUNG“ .....	8
5.2	ERSCHLIEßUNG .....	8
5.3	GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG .....	8
5.4	FLÄCHENBILANZ.....	8
<b>6</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND VORPRÜFUNG</b> .....	<b>9</b>
6.1	VERSIEGELUNG.....	9
6.2	SCHUTZGÜTER .....	9
6.3	ARTENSCHUTZ.....	10
6.4	FAZIT .....	10
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	11
7.2	SCHMUTZWASSER .....	11
7.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	11
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
7.5	ABFALLENTSORGUNG .....	11
7.6	TELEKOMMUNIKATION .....	11
7.7	BRANDSCHUTZ.....	11
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	12
8.2	BODENFUNDE .....	12
8.3	KAMPFMITTEL .....	12
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....	12
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>13</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Bauleitplanung wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Gerätehauses der Feuerwehr Hohenkirchen zu schaffen. Dementsprechend soll eine Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Feuerwehr und Verwaltung“ festgesetzt werden. An dem jetzigen Standort des Gerätehauses ist ein Neubau u. a. aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschneide nicht umsetzbar. Es gibt Überlegungen, dass hier weitere Verwaltungseinrichtungen wie z.B. die Polizei am neuen Standort ebenfalls Räumlichkeiten erhalten.

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Im Gewerbegebiet und ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Planungsrecht erfordert die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan umfasst etwa 3.600 m<sup>2</sup> Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 2.900 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

Somit sind die Anforderungen an die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt.

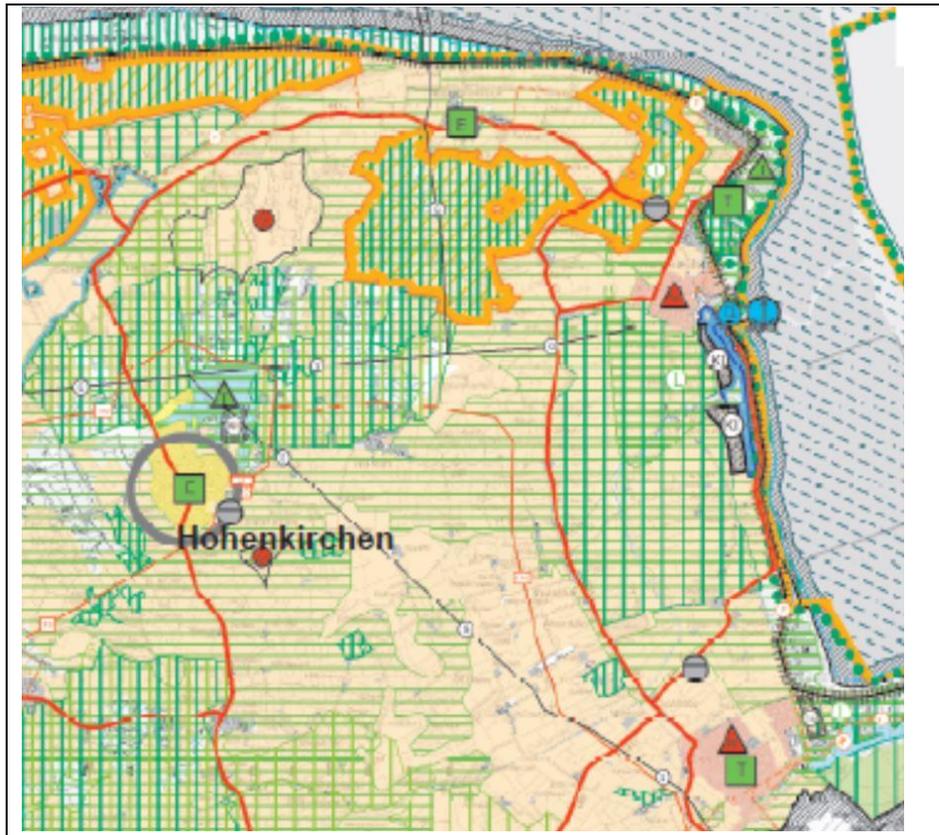
## **2 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hohenkirchen und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

### 3 Planerische Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hohenkirchen. Die Ortschaft Hohenkirchen ist als Grundzentrum mit der Funktion Erholung festgelegt. Des Weiteren ist die unmittelbare westlich verlaufende Jeversche Straße K 87 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.



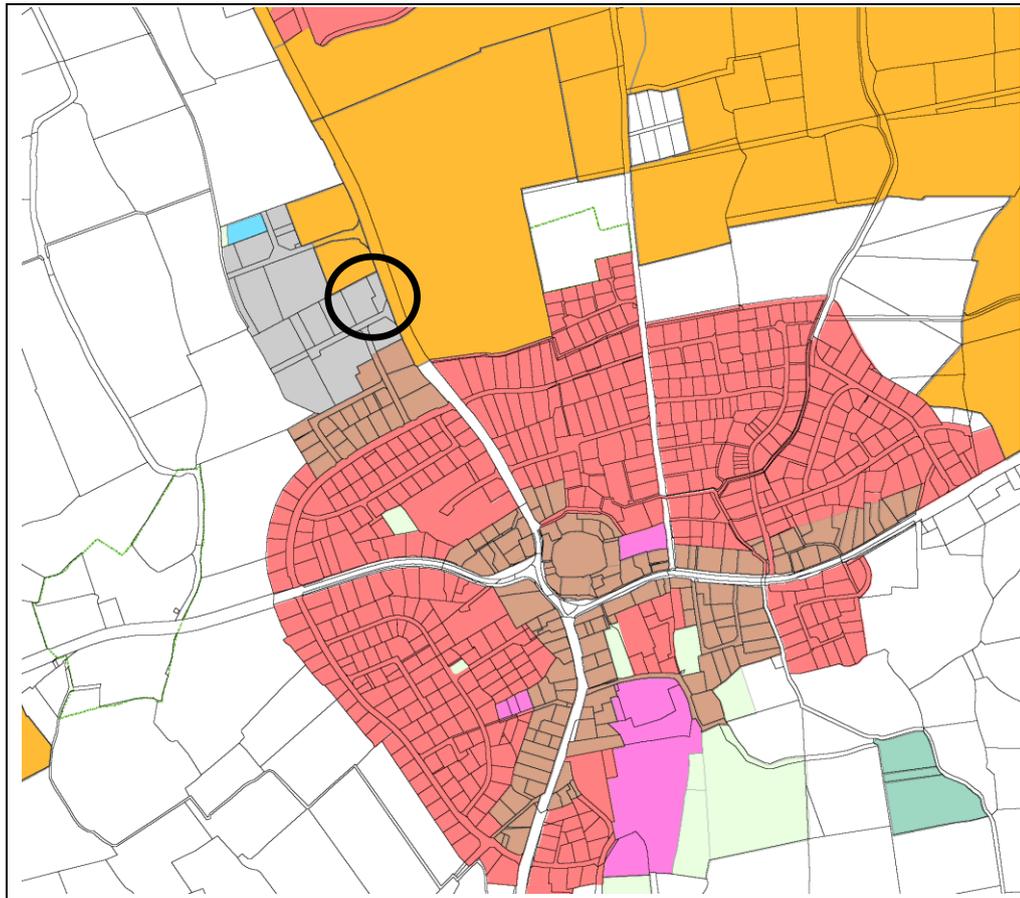
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Planung lediglich bereits bebaute Bereiche planungsrechtlich ordnet.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen G dar. Die Darstellungen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier eine Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

**Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan**



### 3.3 **Bebauungsplan Nr. I / 2b „Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet“**

Der Bebauungsplan Nr. I / 2b „Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet“ der Gemeinde Wangerland wurde im Jahr 1978 rechtskräftig.

#### **Bebauungsplan Nr. I / 2b (Auszug)**



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete GE mit zweigeschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Es gilt die offene Bauweise, ausnahmsweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Längs der Kreisstraße ist ein Pflanzstreifen festgesetzt.

## **4 Bestand**

### **4.1 Situation**

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet der Ortschaft Hohenkirchen.

Bei dem Grundstück handelt sich um eine Gewerbefläche mit einer großen Halle und umfangreichen versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen. Im Osten zur Jeverschen Straße gelegen befindet sich ein ehemaliges Einfamilienhaus, welches von einem Taxi- und Omnibusunternehmen als Bürogebäude genutzt wurde.

Zur Jeverschen Straße schließt sich eine Rasenfläche an.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen. Somit ist das Grundstück auf kurzem Weg an das überörtliche Straßennetz (K 87) angeschlossen.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Verwaltung“**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den Zwecken der Feuerwehr und der Verwaltung dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 bei II Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit angerechnet werden. Für die Anlage von Stellplätzen ist eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Im Gewerbegebiet“.

Eine direkte Erschließung auf die Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Zur Kreisstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **5.3 Grünflächen, Begrünung**

Längs der Kreisstraße wird zur Eingrünung eine Pflanzfläche festgesetzt, die nach Norden und Westen durch eine Heckenpflanzung ergänzt werden soll.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (2xv 80/100) zu bepflanzen, mindestens je 15 lfdm. ist ein Laubbaum (Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen.

Zur Nord- und Westgrenze sind Hecken anzulegen. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist als Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,5 m anzulegen, es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Geeignete Arten sind Stieleiche, Hainbuche, Esche, Spitzahorn, Schwarzerle, Feldahorn, Eberesche, diverse Weiden, sowie Weißdorn, Hasel, Eibe, Faulbaum und Schlehe. Zu verwenden sind Heister (>100 cm) und Sträucher (2x verpflanzt ohne Ballen).

### **5.4 Flächenbilanz**

Plangebiet	0,39 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,36 ha
Grünflächen	0,03 ha

## **6 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung**

### **6.1 Versiegelung**

Der Bebauungsplan umfasst etwa 3.600 m<sup>2</sup> Netto-Baufläche, bei einer Grundflächenzahl von 0,8 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 2.900 m<sup>2</sup>. Zudem gelten aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit wären nur zusätzliche Versiegelungen resultierend durch die neue Planung zu betrachten.

Die anzurechnende Versiegelung liegt deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> bei Verfahren gemäß § 13a BauGB.

### **6.2 Schutzgüter**

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

#### **Tiere**

Das Plangebiet bietet kaum eine Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Aus der Überplanung resultiert keine weitere Versiegelung, insofern geht kein Lebensraum verloren. Mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

#### **Fläche**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine vollzogene gewerbliche Bebauung aus. Auf dem Grundstück steht eine große Halle mit Lager- und Verkehrsflächen. Am östlichen Rande befindet sich noch ein kleines Bürohaus. Randlich sind hier noch kleinere unversiegelte Bereiche als Rasenflächen vorzufinden.

#### **Boden**

Durch die Planänderung ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit ergibt sich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

#### **Wasser**

Durch die Planänderung ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit ergibt sich keine Veränderung in der Grundwasserneubildung.

### **Luft und Klima**

Angesichts der geringfügigen Planänderungen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet der Gemeinde Wangerland. Das Baugrundstück ist von gewerblicher Nutzung und Verkehrsflächen umgeben.

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

### **Biologische Vielfalt**

Das Grundstück ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Im Plangebiet herrscht keine biologische Vielfalt.

Im Bebauungsplan werden randlich Pflanzflächen bzw. Laubhecken festgesetzt, um eine minimale Eingrünung zu gewährleisten.

### **Mensch und Gesundheit**

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **6.3 Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst ein bebautes Grundstück ohne relevante Grünstrukturen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

## **6.4 Fazit**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und entsprechend hoch versiegelt. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch die Planung wird der reale Gesamtversiegelungsgrad kaum verändert. Damit wird das Kriterium der zulässigen Versiegelung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> sehr deutlich eingehalten.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Es handelt sich um einen bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich. Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen, somit sind keine Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten.

### **7.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV angeschlossen. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen können genutzt werden.

### **7.3 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

### **7.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

### **7.6 Telekommunikation**

Das Grundstück ist an das zentrale Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

### **7.7 Brandschutz**

Der Brandschutz ist grundsätzlich gesichert, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **8.2 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

### **8.3 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

### **8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. I/27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet/Jeversche Straße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. I/2b „Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet“.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/27 tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprung-Bebauungsplanes Nr. I/2b außer Kraft.

## 9            **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet/Jeversche Straße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom .. ... 2024 bis .. .. 2024 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan Nr. I/27 „Hohenkirchen-Nordwest, Im Gewerbegebiet/Jeversche Straße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den .. ..

.....  
Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 05.02.2024

M. Lux - Dipl.-Ing.