

Gemeinde Zetel

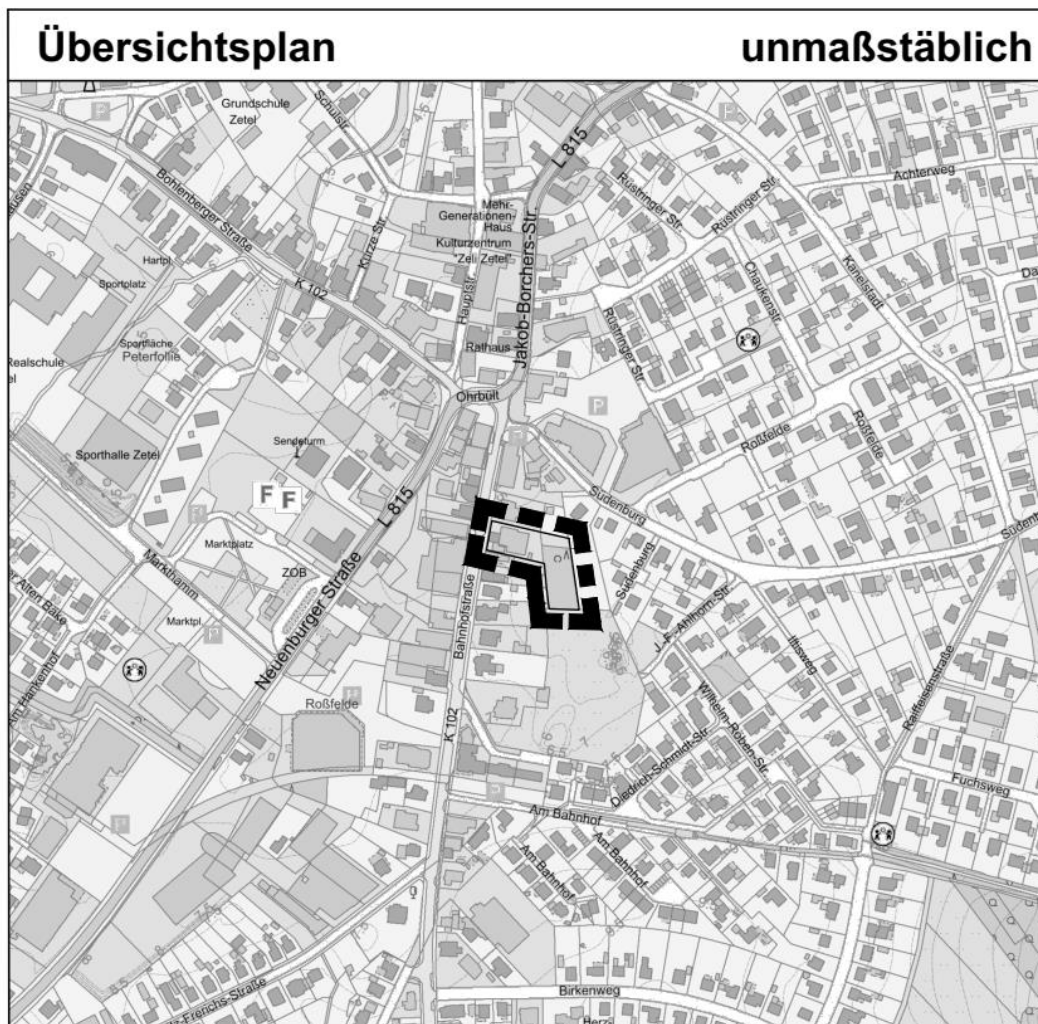
Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142

„Östlich Bahnhofstraße“

(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

08.02.2024

HWPlan - Stadtplanung
26345 Bockhorn

Inhaltsübersicht

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2.	Grundlagen der Planung.....	4
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
2.2	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung)	4
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP	6
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	7
4.	Grundlagenermittlung.....	8
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	8
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	8
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	8
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes	9
4.5	Anbindung an den ÖPNV.....	9
4.6	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen.....	9
5.	Konzepte	10
5.1	Das Strukturkonzept.....	10
5.2	Das Vorhaben (Lageplan und Ansichten)	11
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4	Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.6	Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	12
6.7	Hinweise	12
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	13
7.1	Ver- und Entsorgung	13
7.2	Oberflächenentwässerung	13
7.3	Verkehrliche Abwicklung	13
7.4	Naturhaushalt.....	13
7.5	Immissionen	13
7.6	Kampfmittelvorkommen	13
7.7	Bodendenkmale	13
7.7	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen.....	14
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
9.	Verfahrensvermerke.....	16

1. Planungsanlass und Planungsziele

Nach Aufgabe der Hofstelle und nur noch eingeschränkter Nutzung der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle im Zentrum der Ortschaft seit einigen Jahren, trat der Eigentümer der Liegenschaft Ende 2022 an die Gemeinde heran und tat seine Veräußerungsabsicht kund.

Die Gemeinde erkannte das Entwicklungspotential der zentralen, ca. 2.700 m² großen Liegenschaft und sicherte dem Eigentümer Unterstützung bezüglich der planerischen Entwicklung des Grundstücks zu.

Im März 2023 wurden erste Entwicklungsperspektiven für den Bereich östlich der Bahnhofstraße im zuständigen Fachausschuss vorgestellt.

Im Ergebnis wurde erkannt, dass für den Bereich östlich der Bahnhofstraße generelle planerische Überlegungen im Sinne eines Erhalts des historischen Ortsbildes bei gleichzeitiger Verdichtung der rückwärtigen Freiflächen und vor allem im Interesse einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs unerlässlich seien.

In Kenntnis dieser Sachlage trat im Mai/Juni 2023 ein potentieller Kaufinteressent mit ersten Überlegungen zur Entwicklung eines Wohn-/Geschäftshauses an die Gemeinde heran.

Im Laufe der folgenden Beratungen konnte die Notwendigkeit zum Erhalt des kleinteiligen und raumwirksamen Wohntraktes an der Straße kargestellt werden.

Der ortsansässige Investor entwickelte entsprechende, skizzenhafte Vorstellungen für eine Nachverdichtung in „zweiter Reihe“.

Im Zuge der Vorbereitung der Konkretisierung der Planungen führte die Gemeinde auch Gespräche mit angrenzenden Eigentümern bzw. Gewebetreibenden, um deren Entwicklungsabsichten abzufragen und ggfs. in ein Bauleitplanverfahren einzubinden.

Da lediglich ein angrenzender, gewerbetreibender Betrieb (Bahnhofstraße 6) Interesse an einer teilweisen Mitnutzung der Straßenfront (Bahnhofstraße 4) zeigte, hatte sich die Gemeinde entschlossen, für das hier in Rede stehende Areal (Bahnhofstraße 4) einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Vorschaltung einer generellen strukturellen, informellen Planung für den Gesamtbereich östlich der Bahnhofstraße zu entwickeln.

Dieser strukturelle Rahmenplan soll eine mögliche und aus Sicht der Gemeinde wünschenswerte, städtebauliche Entwicklung für den Bereich östlich der Bahnhofstraße mit seinen potentiellen Entwicklungsflächen in zweiter Reihe aufzeigen.

Somit kann die Gemeinde Zetel mit dieser Planung einen Beitrag zur Schaffung zentrumsnaher Wohnungen und zur Stärkung des Ortszentrums durch Erhalt der gewerblichen Struktur an der Bahnhofstraße leisten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst lediglich die beiden Flurstücke 28/1 und 26/6, Flur 10, mit einer Gesamtgröße von knapp 2.700 m².

In Folge der konkreten Vorstellungen zum beabsichtigten Vorhaben und im Interesse einer zeitnahen Umsetzung hatte sich die Gemeinde und der Investor auf das Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB verständigt.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Hofstelle innerhalb des Ortszentrums handelt und der Bereich weniger bebaubare Grundfläche als 20.000 m² ergeben wird, kann das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, d. h. also ohne Umweltbericht und ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

In der Sitzung des Klima-, Umwelt- und Planungsausschusses am 06.09.2023 wurde das vom Investor beabsichtigte Konzept sowie planerische Überlegungen zur Gesamteinordnung des Vorhabens sowie ein Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgestellt.

Diese Pläne wurden für gutgeheißen, und es wurde seitens des Ausschusses die Einleitung eines Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen

Das Verfahren wurde in Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, d. h., es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel folgte der Empfehlung des Fachausschusses und hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung **sowie die Veröffentlichung des Planentwurfes zum Bebauungsplanes** Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142, bestehend aus der Planzeichnung Teil A (Vorhabenplan), dem Teil B (Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen) sowie der Begründung und den vorliegenden Stellungnahmen einzelner Fachbehörden (z.B. der Bodendenkmalpflege) **wurden im Internet in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024** gem. § 3 Abs. 2 BauGB **veröffentlicht**. Im gleichen Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung)

Von Bürgern wurden keinerlei Stellungnahmen bzw. Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein.

Eine Stellungnahme (EWENetz) enthält lediglich allgemeine Hinweise zu Bestandsleitungen. Drei weitere Stellungnahmen (NLStBV; OOWV; Landkreis Friesland) enthalten Hinweise zur Planung. Zum weiteren Umgang mit diesen überwiegend allgemein gehaltenen Hinweisen zu Versorgungsleitungen bzw. Anregungen zu bauordnungsrechtlichen, abwasserrechtlichen u. bodenschutzrechtlichen Aspekten wird auf die Ergebnisse in der Abwägung verwiesen.

Insofern konnten der Plan und die Begründung bei Beibehaltung der Planungsziele und Einarbeitung geringfügiger Ergänzungen als Fassung für den Satzungsbeschluss erstellt werden.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2020
- Vorläufige, amtliche Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, 24.08.2023.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Zetel, Stand 2023
- Städtebaulicher Rahmenplan/ Strukturkonzept, HWPLAN August 2023
- Lageplan/Konzept für zwei Wohngebäude mit 16 WE und Darstellung der Freiflächengestaltung, M 1: 500, Geithner Bau 13.12.2023
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologie vom 31.08.2023
- SW-/ RW-Kanal, Bestandspläne 1 : 1.000, Gemeinde Zetel
- Eigene Bestandserhebungen April - August 2023

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 umfasst folgende Flurstücke der Flur 10 in der Gemarkung Zetel:

Flurst.-Nr.	Flur	Größe	Nutzung gem. Liegenschaftskataster
28/1	10	1.172 m ²	Gebäude- und Freifläche
26/6	10	1.500 m ²	Gartenland
2 Flurst.	-	2.672 m²	-

Somit umfasst der Geltungsbereich 2 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2.672 m². Das Planungsgebiet erstreckt sich winkelförmig, ausgehend von der Bahnhofstraße in die Tiefe des Blocks, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaute Grundstück, Bahnhofstr. 2
- im Osten durch Gartenland (Flurst. 25/4)
- im Westen durch drei bebaute und gemischt genutzte Grundstücke an der Bahnhofstraße (Bahnhofstr. 6 – 10)

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das LROP 2017, welches aktuell überarbeitet wird, enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung des ländlichen Raums. Diese Räume sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten und unter Beachtung der regionalen Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Eine wohnortnahe, ausgewogene Grundversorgung soll hierbei sichergestellt sein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020 greift diese generellen Zielaussagen der Landesplanung auf und weist der Gemeinde Zetel die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung zu.

Der Planungsbereich bzw. der Standort des Vorhabens befindet sich im Ortszentrum östlich der Bahnhofstraße und somit im Zentrum des Zentralen Siedlungsbereichs des Grundzentrums.

In Anbetracht der günstigen verkehrlichen Anbindung und der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches bzw. im zentralen Versorgungsbereich eignet sich dieser Standort nicht nur hervorragend für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen, sondern auch zur Schaffung eines Angebotes für den Handel. Hierbei kann vorhandene technischer Infrastruktur (Wege, Kanäle, Versorgungsleitungen) ebenso wie die Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen genutzt werden.

In Anbetracht der Nachnutzung einer aufgegebenen Hofstelle kann diese Entwicklung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich realisiert werden.

Insofern entspricht dies Planung voll umfänglich den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zetel stellt für den Planungsbereich überwiegend Wohnbauflächen dar.

In einem ca. 25 m - 30 m tiefen Streifen, parallel zur Bahnhofstraße, der K 102, welche im FNP als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt wird, stellt der wirksame FNP eine Bautiefe als gemischte Baufläche dar.

Die hier verfolgte Planungsabsicht entspricht dieser städtebaulichen Zielsetzung und wird mittels verbindlicher Bauleitplanung entsprechend festgesetzt.

Dementsprechend kann der beabsichtigte Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

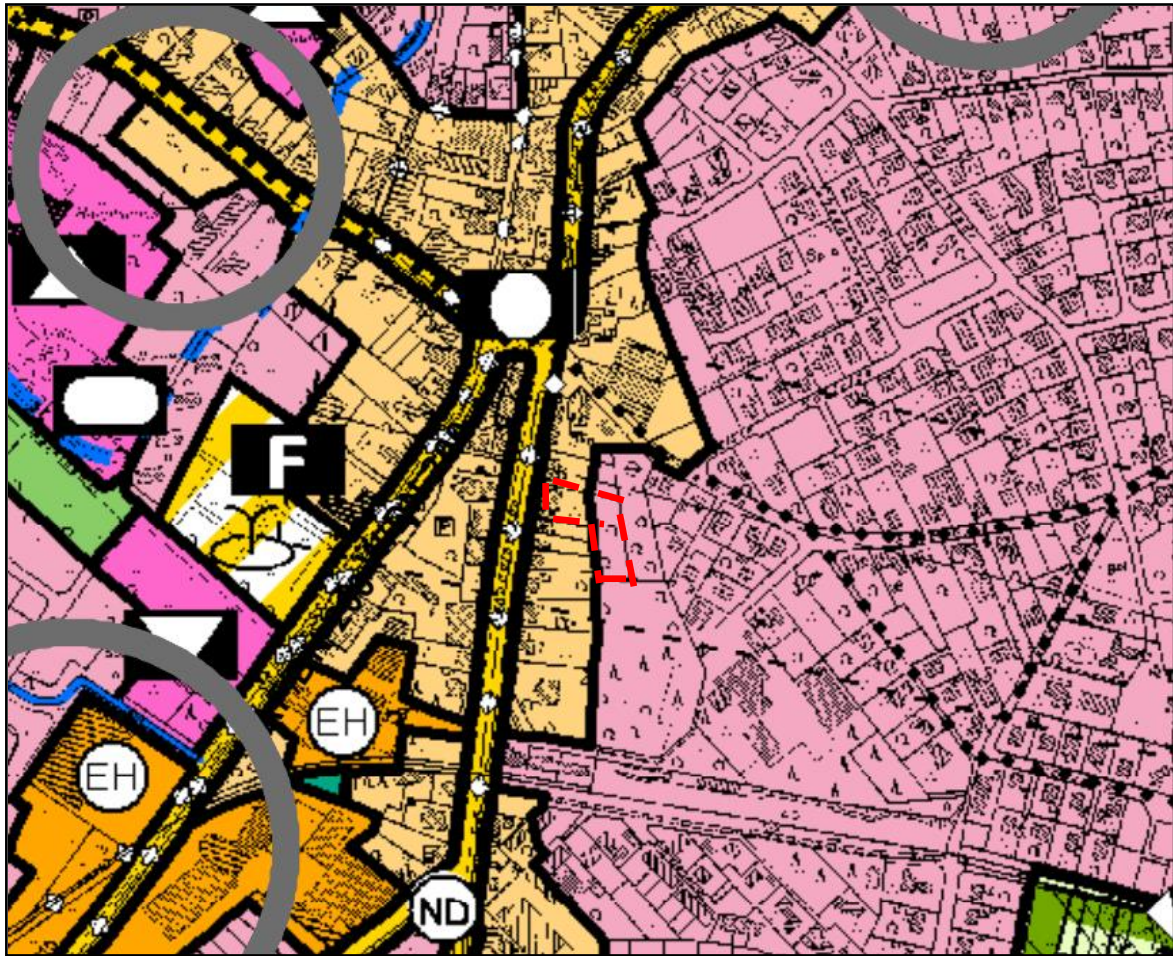


Abb. 1: Aktuelle Darstellungen des FNP 2016

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das ca. 2.700 m² große Plangebiet existiert kein Bebauungsplan und der Bereich wäre dementsprechend als „unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB“ einzustufen.

Da allerdings im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (bislang Gartenland) eine städtebauliche Ordnung bzgl. überbaubarer Fläche, Höhenentwicklung etc. nicht ableitbar wäre, wird die planungsrechtliche Betrachtung dieses Bereichs unerlässlich.

Das Ziel einer eindeutigen planungsrechtlichen Beordnung der Nutzungsarten (WA/MI), der Dichte, der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen begründet das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 1 und 3 BauGB.

Darüber hinaus soll die Gestaltung des Baukörpers, die private Erschließung und die Anordnung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben in zweiter Reihe klar definiert und mittels planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten (Vorhaben -und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag) verbindlich festgelegt werden.

Hierbei wird auf die Ableitung des Vorhabens aus dem unter Pkt. 5.1 aufgeführten Strukturplan Bahnhofstraße Ost verwiesen.

Westlich der Bahnhofstraße sichert der Bebauungsplan Nr. 64 mittels Festsetzung von Misch- und Sondergebieten den zentralen Versorgungsbereich.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der erweiterte Betrachtungsraum für das Strukturkonzept mit ca. 3 ha Größe umfasst den östlichen Bereich der Bahnhofstraße, wofür bislang noch kein Bebauungsplan existiert.

Nicht nur in Folge der großzügigen Freiflächen in zweiter Reihe muss hier ein gewisser Steuerungsbedarf erkannt werden, auch die Sicherung des gewachsenen Ortsbildes entlang der Bahnhofstraße mit zum Teil noch kleinteiligen baulichen Strukturen gilt es ebenso wie die gemischte Nutzungsstruktur zu sichern.

Der Planungsbereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 beschränkt sich hingegen lediglich auf das eigentliche Grundstück für das Vorhaben mit ca. 2.700 m²

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Ortsbild zur Bahnhofstraße wird maßgeblich durch den giebelständigen, eingeschossigen Wohntrakt einer ehemaligen Gulfhof-Anlage geprägt und bildet zusammen mit den unmittelbar anschließenden Bestandsgebäuden einen interessanten Straßenraum.

Östlich der Gebäude der Gulfhofanlage erstreckt sich ein relativ großzügiger, gepflasterter Wirtschaftshof (Parkplätze und Lagerfläche für eine ehemals gewerbliche Nutzung der Hofanlage); daran anschließend und vor allem Richtung Süden abknickend dahinter erstreckt sich der ehemalige Hausgarten, welcher sich heute als Rasenfläche mit eingestreuten Gehölzen und Bäumen an den Grenzen darstellt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich ausgehend vom Straßenzug der Bahnhofstraße ca. 50 m in die Tiefe (Flurst. 28/1). Das Flurstück 26/6 erstreckt sich in zweiter Reihe hinter den Grundstücken Bahnhofstraße 6 -10 in Nord – Süd Richtung und muss als städtebauliche Entwicklungsfläche (Nachverdichtung) eingeschätzt werden.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 6,5 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden und schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) an.

Das Planungsgrundstück wurde ehemals als landwirtschaftliche Hofstelle und später, bis vor einigen Jahren, gewerblich genutzt.

Diese baulichen Anlagen mit Ausnahme des Wohngebäudes an der Bahnhofstraße sind aktuell ungenutzt. Der ehemals landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Trakt soll abgetragen werden, um so dort Platz für eine Neubebauung bzw. eine Freifläche zur Anlage von Pkw-Stellplätzen zu schaffen.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Folgende Biotoptypen mit den angegebenen Flächengrößen sind auf dem Planungsgrundstück anzutreffen:

- PHG	Hausgarten mit Großbäumen	1.400 m ²
- X	Versiegelte Fläche Gebäude	1.250 m ²
Gesamtfläche:		2.650 m²

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die verkehrliche Situation bleibt im Prinzip, wie heute vorhanden, beibehalten. Eine privater Anliegerweg mit Anbindung an die Bahnhofsstraße (K 102) wird die geplanten Wohngebäude mit ihren nach NBauO notwendigen Sammelstellplätzen in zweiter Reihe erschließen.

Rücksicht ist hierbei auf die Überfahrt über den dort vorhandenen Gehweg an der Bahnhofstraße vor dem Bestandsgebäude zu nehmen. Die Ausbauplanung ist bzgl. verkehrssicherheitstechnischer Aspekte mit der Gemeinde und der Verkehrsbehörde beim Landkreis vor allem im Hinblick auf Einhaltung der Sichtverhältnisse abzustimmen.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Durch die Nähe des Gebietes zum ZOB an der Neuenburger Straße bzw. Am Markthamm mit mehreren Bus-Linien ist das Gebiet für ländliche Verhältnisse gut angebunden. Tagsüber wird ein Stundentakt garantiert.

4.6 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Nähe zum Ortszentrum und die Höhenlage sprechen für einen tragfähigen und eher sandigen Baugrund.

Aktuell sind im Gelände keine Altlasten bekannt. Im Zuge der Abbruch- und Erdarbeiten ist diesem Aspekt allerdings Rechnung zu tragen. Etwaige Auffälligkeiten sind der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Das anfallende Regenwasser wird über einen Anschluss an den öffentlichen RW-Kanal in der Bahnhofstraße abgeleitet.

Weitere Details zum Wasserrecht wären im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließung und Bebauung der Grundstücke, z.B. durch ein Oberflächenentwässerungskonzept zu klären.

Abschlussmöglichkeiten an den SW-Kanal und Versorgungsleitungen sind in der Bahnhofstraße gegeben.

Das Netz müsste lediglich im Zuge der Herstellung der Stichstraße erweitert werden.

5. Konzepte

5.1 Das Strukturkonzept

Das nachfolgend Strukturkonzept erlaubt die Darstellung einer möglichen Entwicklung östlich der Bahnhofstraße.

Wichtig hierbei ist die Stärkung der gemischten und gewerblich geprägten östlichen Seite der Bahnhofstraße.

Dahinter können reizvolle innerörtliche Wohnlagen in unterschiedlicher architektonischer Ausprägung entstehen.

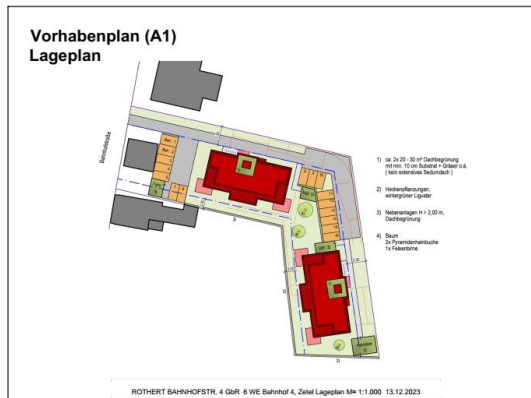
Diese dargestellte strukturelle Entwicklungsabsicht hat das Ziel neben einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße auch die Schaffung hochwertiger zentraler Wohnlagen ohne Inanspruchnahme von klassischen Außenbereichsflächen zu ermöglichen.

Somit kann nicht nur Wohnen und Arbeiten im zentralen Ort, sondern auch eine brachgefallene Landwirtschaft unter Würdigung des angrenzenden Bestandes städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden.



Abb.2: Strukturkonzept mit Darstellung möglicher Erschliessungen und Bebauungsmöglichkeiten

5.2 Das Vorhaben (Lageplan und Ansichten)



A 2 Vorhabenbeschreibung

Die historische Hofstelle (Gulfhof) östlich der Bahnhofstraße mit ihrem kleinteiligen Wohntrakt zur Straße, dem dahinterliegenden Wirtschaftstrakt und den ehemaligen großzügigen Bauerngarten wird nur noch eingeschränkt für Wohnzwecke genutzt.

Nachdem die innerörtliche Hofstelle zum Verkauf angeboten worden war, hatte sich die Gemeinde mit der generellen Nachnutzung und der Entwicklung der Ostseite der Bahnhofstraße auseinander-gesetzt.

In Folge dieser Überlegungen trat ein ortsansässiger Investor auf und unterbreitete Vorschläge zur Nachnutzung der zentral belegenen Fläche.

Einigkeit bestand darin, den kleinteiligen, giebelständigen Wohntrakt, im Interesse des Erhalts des Ortsbildes und zur Stärkung der geschäftlichen Nutzung der Bahnhofstraße, nach Möglichkeit einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen.

Auf dem rückwärtigen Areal (ehemaliger Wirtschaftsteil mit Hof und Garten) wird die Realisierung von dringend in der Gemeinde benötigten Wohnraum vorgesehen

Das zu erhaltende kleinteilige und giebelständige Wohngebäude wird voraussichtlich vom benachbarten Fleischereibetrieb zum Zwecke einer Betriebserweiterung (für Ausstellung, Verkauf, Imbiss) übernommen. Dementsprechend wird dort ein Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Abbruch des Wirtschaftstraktes ergibt sich zusammen mit der ehemalige Hof- und Gartenfläche ein ca. 2.500 m² großes Baugrundstück in „zweiter Reihe“

Dort ist die Realisierung von insgesamt 16 barrierefreien Wohnungen in zwei Gebäuden vorgesehen. Die zweigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss bieten die Möglichkeit moderner Grundrissgestaltung mit Terrassen bzw. Balkonen.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 53 m² (2 ZKB) und 79 m² (3 ZKB).

Für die Wohnungen werden auf den Freiflächen 16 Pkw-Stellplätze sowie 2 Fahrradräume und zwei Müllgebäude und eingeplant.

Diese Anlagen werden ausgehend von der Bahnhofstraße über einen 5,0 m breiten, privaten Weg entlang der Nord- und Ostseite des Baugrundstücks verkehrlich erschlossen.

Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünanlagen gärtnerisch mit Rasen, Hecken und drei Baumpflanzungen gestaltet. Die teilweise vorgesehene Dachbegrünung auf den Wohngebäuden und den Nebengebäuden unterstützt die Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers. Alle weiteren Anschlüsse für Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgen über Abschlüsse an vorhandene Systeme in der Bahnhofstraße.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des vorher beschriebenen Konzeptes soll durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gem. den Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich geregelt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Bahnhofstraße wird in einer Tiefe von ca. 10 Metern entsprechend dem vorherrschendem Charakter ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. An dieser Stelle unerwünschte, flächenintensive bzw. störende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) werden gem. der TF 2 ausgeschlossen.

Dahinter, in zweiter Reihe wird die dort auf der rückwärtigen Seite ausgeübte Wohnnutzung aufgegriffen und es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden die das Wohnen störenden Nutzungen gem. der TF 1 ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzungskombination der maximal zulässigen Grundflächenzahl, den zulässigen Trauf- und Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie einer Anzahl von Vollgeschossen im MI festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen in den beiden Baugebieten (NI und WA) orientieren sich am Bestand und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.

Die zulässigen Grundflächen können in Folge der innerörtlichen Lage und der Umnutzung eines Bestandsgebäudes durch Nebenanlagen geringfügig auf 0,9 im MI und 0,65 im WA überschritten werden.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise setzt der Bebauungsplan im MI eine abweichende Bauweise und im WA eine offene Bauweise fest.

Die abweichende Bauweise im MI (TF 5) ermöglicht eine Verbindung der beiden Bestandsgebäude Bahnhofstraße Nr. 4 und Nr. 6.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen kann dem Anspruch des Konzeptes nach ruhigem Wohnen Rechnung getragen werden.

6.4 Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 7 wird ein Mindestmaß an innerer Begrünung festgesetzt.

Die verbleibenden Freiflächen werden durch Rasenansaat gärtnerisch gestaltet.

6.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Für die Unterbringung der erforderlichen Pkw- Stellplätze sowie der erforderlichen Nebenanlagen (Fahrräder, Müll und Energieversorgung) setzt der Bebauungsplan zeichnerisch insgesamt drei Flächen mit der Zweckbestimmung GST fest.

Die Müllbehälternisse werden am Abfuhrtag zur Bahnhofstraße gebracht und neben dem privaten Weg zur Leerung abgestellt.

Mit ca. 50 Metern ist der Weg zum wöchentlich, einmaligen Verbringen der Müllbehälternisse durchaus vertretbar.

6.7 Hinweise

Die Hinweise Nr. 1 – 6 weisen auf allgemeine und im Zuge der Bauleitplanung zu beachtende übliche Sachverhalte hin.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

7.2 Oberflächenentwässerung

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.6 dieser Begründung verwiesen.

Nach aktuellem Kenntnisstand erscheint eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich zu sein.

Insofern wird eine Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal erforderlich. Nach Auskunft der Gemeinde und in Anbetracht der relativ kleinen Anschlussfläche bietet der vorhandene Kanal ausreichende Kapazität.

Bzgl. der Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Konkretisierung der baulichen Maßnahmen die Topographie vom Gelände und den an den Grenzen vorhandenen Gräben aufgenommen und darauf aufbauend ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches auch künftig die ordnungsgemäße Entwässerung für den Bereich ermöglichen wird.

7.3 Verkehrliche Abwicklung

Auch hier wird auf die Kapitel 4.4; 4.5 und 5 dieser Begründung verwiesen.

In Anbetracht der umgebenden öffentlichen Straßen und der dort bisher ausgeübten Nutzungen können negative bzw. unzumutbare Auswirkungen auf das Verkehrsnetz ausgeschlossen werden.

7.4 Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird kein weitergehender Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Insofern führt die Planung zu keinen Veränderungen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.5 Immissionen

In Anbetracht der überschaubaren Neuausweisung von Bauplätzen sind keine Auswirkungen auf unmittelbare Nachbarschaften zu erwarten.

Die für Mischgebiete zulässige Immissionswerte entlang der Bahnhofstraße können nach überschlägiger Berechnung eingehalten werden.

7.6 Kampfmittelvorkommen

Aktuell hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung beantragt. Die Ergebnisse werden spätestens im Zuge der Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen (Bodenarbeiten) berücksichtigt und sofern erforderlich, werden entsprechende Sondierungsarbeiten durchgeführt.

7.7 Bodendenkmale

Der Hinweis des Landesamt für Denkmalpflege – Archäologie- wird im Zuge der weiteren Umsetzung beachtet. Im Zuge der Vorbereitung von Erdarbeiten wird die Möglichkeit zur Durchführung entsprechender Prospektionen eingeräumt.

7.7 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Bestandserhebungen sind keine Erkenntnisse über besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu Tage getreten.

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

- (1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- (3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- (4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Untersuchungen überprüft wurden oder die aufgrund der im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen potentiell vorkommen könnten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Singvögel des Siedlungsraumes die in den Gehölzstrukturen am Rande des Planungsraumes brüten.

3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Im Folgenden wird dargestellt, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Es muss auch bei diesen Überlegungen zwischen den baubedingten und den betriebsbedingten Störungen unterschieden werden.

Verbot 1

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Eine Tötung von Vogel- oder Fledermausarten im Zuge der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Evtl. erforderliche Baumfällungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es bei Einhaltung der Brut- und Setzzeit weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Verbot 2

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Eine erhebliche Störung der wild lebenden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten findet durch die Baumaßnahmen nicht statt.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Verbot 3

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützter Arten.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.142 „Östlich Bahnhofstraße“ beschlossen.

Das Verfahren soll gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

In der Sitzung am 10.10.2023 hat der VA auch den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024 gem. § 3 Abs.2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Zetel in seiner Sitzung am2024 den Bebauungsplan Nr. 142 „Östlich Bahnhofstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zetel, den2024

Bürgermeister

(Oetken)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde Zetel

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 08.02.2024

Herbert Weydringer