



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

12. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 0413 „GEWERBEGEBIET“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

GEMEINDE Hinte



PROJ.NR. 12451 | 04.09.2024

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsanlass und -ziele	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB.....	5
1.4.	Rechtsgrundlagen	6
2.	Planerische Vorgaben	7
3.	Inhalt der 12. Änderung des Bebauungsplanes	7
4.	Oberflächenentwässerung	8
5.	Nachrichtliche Übernahmen	9
6.	Hinweise	9
7.	Belange von Natur und Landschaft	9
8.	Eingriffsregelung.....	9
9.	Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung	10
10.	Verfahrensvermerke.....	10

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Als gewerbliche Nutzung sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FFPV) in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Derartige Anlagen haben jedoch einen großen Flächenbedarf. Daher besteht das Risiko eines städtebaulichen Konflikts um die Nutzung der Flächen im Baugebiet. Daher soll ein Ausschluss von FFPV als Hauptnutzung erfolgen (s. u.).

Es ist aber gewollt und soll auch weiterhin möglich sein, dass großflächige Photovoltaikanlagen (PV) errichtet werden können, z. B. auf Hallendächern von Produktionsstätten. Hierbei ist zu unterscheiden, ob diese der Eigenstromversorgung dienen oder (auch) eine Netzeinspeisung erfolgt. Im ersteren Falls handelt es sich um eine unselbstständige Nutzung (Nebenanlage), im letzteren um eine selbstständige Nutzung (Hauptnutzung). FFPV sollen aus den o. g. Gründen aber auch nicht als Nebenanlagen zulässig sein.

Somit bleibt die Errichtung von Photovoltaikanlagen an und auf Gebäuden sowie auf Nebenanlagen (insbesondere großen Stellplatzanlagen) weiterhin zulässig bzw. ist dies bauordnungsrechtlich ohnehin verpflichtend¹, sodass die Flächen im Gewerbegebiet letztendlich alle der Erzeugung erneuerbarer Energien zur Verfügung stehen werden. Aus diesem Grund wird es auch als nicht notwendig erachtet, eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 5 zuzulassen.²

Die Nichtzulässigkeit von FFPV als selbstständige Anlage und als Nebenanlage dient dem städtebaulichen Ziel, die im Gewerbegebiet bereits vollständig erschlossenen Flächen effektiv zu nutzen und für gewerbliche Nutzungen schwerpunktmäßig im Zusammenhang mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen vorzuhalten (insbesondere für das produzierende Gewerbe). Dafür gibt es unter der Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der im Plangebiet bereits vollständig erschlossenen Baugebietsflächen ausreichende Nachfrage ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe, die andernorts im Gemeindegebiet nicht oder nur durch Neuausweisung und Ersterschließung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen befriedigt werden könnte.

Des Weiteren hat sich in der bisherigen Baugenehmigungspraxis herausgestellt, dass die Regelung der Anzahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung schlecht praktikabel ist. Sie soll durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m ersetzt werden.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan hinsichtlich dieser Festsetzungen zu ändern.

¹ Vgl. hierzu § 32a NBauO.

² § 19 Abs. 5 BauNVO lautet: Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt zentral in der Gemeinde Hinte, östlich angrenzend an die L3 „Landesstraße“. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 15,08 ha und umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Hinte die Flurstücke 5/10, 5/13, 5/14 5/15, 5/16, 6/3 sowie 6/11 und in der Flur 3 Gemarkung Osterhusen die Flurstücke 62/8, 62/10, 62/11, 62/13, 62/15, 62/16, 62/17, 62/18, 62/19, 62/20, 62/21, 63/2, 63/3, 73/5, 73,8, 73/9, 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/18, 73/27, 73/29, 73/34, 73/36, 73/39, 73/40, 73/41, 73/42, 73/43, 73/44, 73/46, 73/47, 73/48, 73/49, 73/50, 73/51, 73/52, 73/53 81/1, 81/3, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10, 82/1, 82/3, 82/4, 82/5, 82/7, 82/8, 82/10, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/15, 83/1, 84/1, 84/2, 85 und somit den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plan Nr. 0413 inkl. seiner Änderungen, der als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) festgesetzt ist. Zusätzlich liegt im Geltungsbereich eine Versorgungsanlage aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 62/19, welches auch nicht Teil der Änderung ist, aber bei der Festsetzung des Geltungsbereiches nicht separat ausgeschnitten wird. (Für die Sondergebiete sind bereits jetzt eigenständige Photovoltaikanlagen nicht zulässig und zudem ist die Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen weiterhin sinnvoll).

Die Lage des Geltungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hinte in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung der 12. Änderung des B-Planes Nr. 0413 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderung des B-Planes hinsichtlich einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und zusätzlichen textlichen Festsetzung zum Ausschluss zur alleinigen Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen

ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB für eine Bebauungsplanänderung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- andererseits geprüft werden,
 - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
 - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen oder

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann (was in diesem Fall aber nicht geschieht),
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet.

Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

1.4. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Planerische Vorgaben

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht negativ betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit, vor denen allerdings ein Schutz durch Deiche und Siele besteht. Damit weicht das Plangebiet nicht von der Situation in der ganzen Gemeinde Hinte ab. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan oder spezielle Maßnahmen an Gebäuden sind daher nicht vorzusehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da nach wie vor auf den Baugebietsflächen im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) festgesetzt wird. Dies entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der eine gewerbliche Baufläche darstellt.

3. Inhalt der 12. Änderung des Bebauungsplanes

Der einzige Inhalt der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin in den als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) festgesetzten Bereichen, die alleinige Errichtung von FFPV-Anlagen auszuschließen und die Höhe baulicher Anlagen auf 12,00 m über Geländeoberfläche festzusetzen. Hierfür wird lediglich eine textliche Festsetzung Nr. 8 zum Ausschluss der selbstständigen FFPV-Anlagen ergänzt und die Maximalhöhe der baulichen Anlagen als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die textliche Festsetzung zum Ausschluss selbständiger FFPV-Anlagen setzt zusätzlich fest, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig ist, um zusätzlichen Kompensationsbedarf und Probleme bei der Oberflächenentwässerung zu vermeiden. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 3 ersetzt und die textliche Festsetzung Nr. 1 angepasst. Zusätzlich wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 klarstellend die Maximalhöhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Daher wird auch die textliche Festsetzung Nr. 7 von Überschreitung der Sockelhöhe in Ausnahmefällen zu Überschreitung der Maximalhöhe des Erdgeschossfußbodens angepasst und die Rechtsgrundlage von BBauG zu BauGB redaktionell angepasst. Aus diesen Gründen enthält die vorliegende Planung keine zeichnerischen Festsetzungen. Die inhaltliche Änderung wird rein textlich vorgenommen (Textbebauungsplan). Dem Text beigefügt wird die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung, um in dieser Hinsicht für Klarheit zu sorgen.

Alle übrigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Sie werden der Übersichtlichkeit halber nicht in die Planzeichnung aufgenommen aber im Folgenden aufgelistet. (Die Festsetzungen, die geändert bzw. ergänzt werden, sind *kursiv gedruckt*). (Die textlichen Festsetzungen zur 4. und 10. Änderung des Bebauungsplanes bleiben bestehen, werden jedoch nicht im Folgenden aufgelistet, da sie nur für kleine Teilbereiche des Planes gelten)

Textliche Festsetzungen

1. *Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellinie der anliegenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt zu ermitteln.*
2. (ist durch die 2. Änderung des B-Planes entfallen)
3. *Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 12 m über dem unteren Bezugspunkt.*
4. Je 1000 m² Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück mind. 2 Bäume zu pflanzen.
5. (ist durch die 2. Änderung des B-Planes entfallen)
6. Die in § 22 (2) BauNVO festgelegte Längenbeschränkung für Gebäude wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.
7. Von der im Absatz 1 festgesetzten *Höhe des Erdgeschossfußbodens* kann gemäß § 9 in Verbindung mit § 31 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen bis 1.50 m zulassen, wenn dies aus betrieblichen Gründen (Anrampungen o.a.) erforderlich ist.
8. *Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist weder als selbständige Anlage noch als Nebenanlage zulässig. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn auf der betreffenden Fläche außer der Photovoltaikanlage keine andere bauliche Nutzung ausgeübt wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.*

Gestalterische Festsetzung

1. *Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so abzubilden, dass nicht mehr als 0,50 m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.*

4. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist auf Grundlage des rechtswirksamen B-Planes für das gesamte festgesetzte Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) gesichert. Da infolge der Planung nur die alleinige Errichtung von FFPV-Anlagen ausgeschlossen und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Maximalhöhe für baulichen Anlagen festgesetzt wird, ergibt sich keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Somit ist eine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Entwässerungsanlagen nicht notwendig.

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen zum rechtswirksamen B-Plan gelten unverändert fort (s. Kap. 3). Zusätzlich wird eine nachrichtliche Übernahme bzgl. der Räumuferzone und Gewässerrandstreifen aufgenommen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich mit dem „Siedlungsschloot“ ein Gewässer II. Ordnung des I. Entwässerungsverbandes Emden. Im Räumuferstreifen der Gewässer liegt auch der gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen entsprechend § 91 NWG.

In dem beidseitigem Gewässerrandstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante entlang der Gewässer II. Ordnung von 5 Metern gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Nds. Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten. Die Räumuferzone beginnt an der Böschungsoberkante und ist entlang der Gewässer II. Ordnung 10 m breit. Hier gelten die Bestimmungen des § 6 der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden. Dieser Bereich ist insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Verband kann Ausnahmen von den Beschränkungen der Satzung in begründeten Fällen zulassen.

6. Hinweise

Die Hinweise zum rechtswirksamen B-Plan gelten unverändert fort (s. Kap. 3). Zusätzlich wird ein Hinweis bzgl. möglicher Bodenfunde aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich als Unterer Denkmalschutzbehörde oder Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderung des B-Planes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Einschränkung der Art der baulichen Nutzung hat nur geringfügige Auswirkungen.

8. Eingriffsregelung

Die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ausschluss von eigenständigen FFPV-Anlagen, sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 0413 – Begründung

Anlagen in einem Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO führt zu keinen geänderten Eingriffen in die zu beachtenden Schutzgüter. Eine Änderung in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung ergibt sich nicht, so dass eine weitere Erörterung hier nicht erforderlich ist.

9. Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung

Die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG und die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ergeben keine Hindernisse für den Planvollzug des geänderten B-Plans.

10. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0413 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Hinte zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hinte in seiner Sitzung am die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0413 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 04.09.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
M. A. Gerke Galts

S:\Hinte\12451_Gewerbegebiet_BP_0413_12_Änd\05_B-Plan\02_Entwurf\Begründung\2024_09_04_12451_BP_0413_begr_12_Änd_E.docx