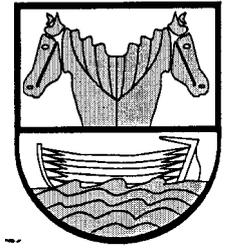


GEMEINDE BERNE

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 45

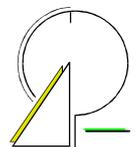
„An der Weser“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

02.10.2012

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Naturschutzes	4
4.2	Belange des Hochwasserschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Immissionsschutzes	4
4.5	Belange des Straßenverkehrs	5
4.6	Belange des Denkmalschutzes	6
4.7	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Baugrenze	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Öffentliche Verkehrsfläche	8
5.5	Grünflächen	8
5.6	Wasserflächen	8
5.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	8
5.10	Bundeswasserstraße Weser	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	10
7.3	Planverfasser	11

ANHANG

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Weser“ der Gemeinde Berne, itap GmbH, Oldenburg, 02.10.2012

Oberflächenentwässerungskonzept zu Bebauungsplan Nr. 45 „An der Weser“, INGWA GmbH Oldenburg, September 2012

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Berne beabsichtigt anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von vorhandenen Betrieben im Bereich Ganspe–Außendeich zu ermöglichen. Lediglich für einen Teilbereich des Ortsteiles Ganspe hat die Gemeinde durch Satzung gem. § 34 BauGB einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich direkt an der Landesgrenze zu Bremen und wurde bereits im Jahr 2002 im Rahmen einer Bauleitplanung schalltechnisch beurteilt. Auf Bremer Seite wurden Wohngebiete mit der Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) teilweise mit Schallimmissionsvorbelastung entwickelt und auf Berner Seite einige wenige Anpassungen bei den Industriebetrieben getroffen. Ein Großteil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt, so dass kaum noch zusätzliche Schallemissionen möglich sind.

Der I. Oldenburgische Deichband plant im Bereich Ganspe die Erhöhung und Verstärkung des Weserdeiches mit Verlegung der Deichtrift. Die bestehende Industriestraße, zwischen Deichfuß und den Gewerbegrundstücken gelegen, ist in Teilbereichen zu schmal für die Bedürfnisse der anliegenden Gewerbebetriebe. Auch die Bebaubarkeit der bestehenden Gewerbegrundstücke begrenzt deren Entwicklungsmöglichkeiten und soll verbessert werden. Im Zuge der Planung des I. Oldenburgischen Deichbandes ergibt sich die Möglichkeit die Industriestraße mit Hilfe von Fördermitteln auszubauen, wobei der Verlauf der Industriestraße der geplanten Deichlinie angepasst wird. Beide Planungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt, wobei der Deich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Neben dem Ziel der Sicherung des Ausbaus der Industriestraße soll durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche der Zugang zum Weserufer im Bereich des „Leuchturmpads“ dauerhaft gesichert werden. Der außerhalb des festgelegten Landschaftsschutzgebietes (LSG) befindliche Bereich des Warflether Sandes soll auf gemeindlicher Ebene gesichert werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich angepasst. Die Planung wird im verkleinertem Geltungsbereich fortgeführt. Der Bereich östlich der L 875 sowie der bereits als Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit einer entsprechenden Verordnung gesicherte Bereich entfällt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Weser“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Weser“ liegt außendeichs nördlich der Ortsteile Warfleth, Ganspe, Motzen und Bardenfleth und umfasst ein ca. 51,6 ha großes Areal. Die genauen Grenzen des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch seine unmittelbare Lage am Weserufer im Deichvorland geprägt. Westlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Warflether Sand. Im Westen des Plangebietes grenzt hieran ein nicht zum Landschaftsschutzgebiet gehörender Teil des Warflether Sandes an. Danach folgen Schiffbaubetriebe sowie andere Gewerbebetriebe, die über die Industriestraße erschlossen werden. Zwischen den Gewerbebetrieben ermöglicht der „Leuchtturmpfad“ ausgehend von der Industriestraße den Zugang zur Weser. Die Motzener Straße (L 875) mit dem Fähranleger Motzen, innerhalb des Geltungsbereiches gelegen, verbindet das Plangebiet mit der anderen Weserseite und dem Stadtteil Blumenthal der Stadt Bremen. Östlich des Plangebietes schließen sich ein Umschlagplatz für Schüttgüter sowie Gewerbebetriebe und drei Wohngrundstücke an, die über private Flächen des I. Oldenburgischen Deichbandes erschlossen werden. Südlich wird das Plangebiet durch den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Deich begrenzt, hinter dem sich Wohngebiete anschließen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Die grundlegende Novellierung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen liegt aus dem Jahr 2008 vor. Es trifft für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält die allgemeine Zielsetzung zur Ansiedlung von hafenorientierten Wirtschaftsbetrieben die erforderlichen Standortpotenziale zu sichern und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen bereitzustellen und bauleitplanerisch zu sichern.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch ist seit dem Jahr 2003 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Gemeinde Berne die Festlegung als Grundzentrum. In der zeichnerischen Darstellung werden die Gewerbeflächen aufgrund ihrer Lagegunst zur Weser und ihrer regionalen und überregionalen Standort-eignung mit der Festlegung eines Vorranggebietes für hafenorientierte industrielle Anlagen im Bereich Ganspe und in Bardenfleht entlang der Weser räumlich konkretisiert. In Motzen wird ein Umschlagplatz dargestellt. Der Bereich des Warflether Sandes wird als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Berne stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 tlw. als gewerbliche Baufläche dar. Ein Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich übernommen.

Für einen Teilbereich des Ortsteiles Ganspe hat die Gemeinde durch Satzung gem. § 34 BauGB einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt, diese Satzung umfasst den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 45 und wird

von diesem vollständig überplant. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Naturschutzes

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des beigefügten Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 45 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden so umfassend berücksichtigt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dieses im Rahmen der Umweltprüfung. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 45).

4.2 Belange des Hochwasserschutzes

Der I. Oldenburgische Deichband plant die Erhöhung und Verstärkung des Weserdeiches im Bereich der Industriestraße. Die vorhandene Deichtrift soll in Richtung Osten verlegt werden. Die Planungen werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Deichvorland und ist nicht durch den Deich vor allen Sturmfluten geschützt. Die im Geltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen werden von den Besitzern gegen diese Gefahren geschützt, bzw. die Besitzer nehmen diese Gefahren in Kauf, da diese durch die Lage an der Weser ausgeglichen werden. Neu zu errichtende bauliche Anlagen sind von den Besitzern selbst vor den Gefahren durch Sturmfluten zu schützen. Die Gemeinde Berne teilt die Bedenken des Landkreises bzgl. der Zulässigkeit von Tankstellen in diesem Bereich und setzt im Bebauungsplan Nr. 45 fest, dass gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Im Bereich des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes wurde die überbaubare Grundstücksläche für die dort vorhandene Werft in das Überschwemmungsgebiet hinein vergrößert. Gem. § 78 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dieses zulässig.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro INGWA, Oldenburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Da die Entwässerung der Grundstücke geregelt ist, beschränkt sich die Entwässerungskonzeption auf die geplanten Verkehrsflächen. Hiernach ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen die Anlage von einem Regenwasserkanal mit Ableitung in die Weser vorgesehen. Hierfür wird östlich des „Leuchturmpads“ ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Berne festgesetzt. Zur Rückhaltung von Schwimmstoffen und Ölen soll das Auslaufbauwerk mit einer Tauchwand ausgestattet werden. Die Ausbildung des Auslaufbauwerkes ist mit der zuständigen Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen.

Notwendige wasserrechtliche Anträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch beantragt. Das Oberflächenentwässerungskonzept des Ing. Büros INGWA ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser als Anlage bei.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Um ein konfliktfreies Nebeneinander der im Plangebiet geplanten und umgebenden Nutzungen sicherzustellen wurde von dem Institut für technische und angewandte Physik GmbH Oldenburg, itap, ein schalltechnisches Gutachten (1775-1-b-gue) erstellt. Schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen kommen könnte, befindet sich an der Südseite entlang des Plangebietes hinter dem Deich. Die Flächennutzung variiert von Mischgebiet (MI) bis zu reinem Wohngebiet (WR). Des Weiteren befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung auf der Bremischen Seite der Weser. Auf Bremer Seite wurden Wohngebiete mit der Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) teilweise mit Schallimmissionsvorbelastung entwickelt und auf Berner Seite einige wenige Anpassungen bei den Industriebetrieben getroffen. Ein Großteil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt, so dass kaum noch zusätzliche Schallemissionen möglich sind.

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung geprüft. Das neue Schwimmdock der Fr. Lürssen-Werft unterschreitet gem. dem schalltechnischen Bericht NR. 212067-01.01 der Firma Kötter die Immissionsrichtwerte im Bereich der auf Bremer Weserseite befindlichen Wohnbebauung um mindestens 10 dB.

Das schalltechnische Gutachten der Firma itap ermittelte unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Vorbelastung Lärmemissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet. Zusätzlich wurden für Richtungssektoren Zusatzkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat erhebliche Bedenken gegen eine derartige schalltechnische Überplanung eines Teils der Großgemengelage mit Bremen Nord vorgetragen, da hierdurch erhebliche schalltechnische Einschränkungen bei zukünftigen Anlagenänderungen zu erwarten sind, die notwendige Anpassungen der Betriebe an die Marktnotwendigkeiten schlimmstenfalls sogar verhindern würden. Der „schalltechnische Bestandschutz“ wurde durch das Schallgutachten zur Bauleitplanung im Bereich Bremen-Blumenthal / Gemeinde Berne vom 22.03.2002 (Verfasser Bonk-Maire-Hoppmann) betrachtet. Daraufhin wurden auf Bremer Seite Wohngebiete mit der Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) teilweise mit Schallimmissionsvorbelastung entwickelt und auf Berner Seite einige wenige Anpassungen bei den Industriebetrieben Fassmer und seinerzeit Hegemann (jetzt Lürssen) getroffen (Verzicht auf offene Tore, Plattenlager nur bis 22:00 Uhr in Betrieb).

Bei zukünftigen Änderungsgenehmigungsverfahren müssten die Betriebe ihre Immissionsituation in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte verbessern. Neue Anlagen sind je nach konkreter Vorbelastung in der Regel irrelevant im Sinne der TA Lärm zu gestalten, um die jeweiligen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant zu erhöhen. Im Bestand kann hier mit den Regelungen der TA Lärm eine ausreichende Konfliktbewältigung durch so genannte „Verbesserungsgenehmigungen“ betrieben werden.

Eine Schallkontingentierung im Bestand ist auch rechtlich bei überwiegend Änderungsgenehmigungsverfahren schwer zu handhaben, da sich die Änderungen immer

nur auf einem Grundstücksteil befinden und viele Anlagenteile unverändert erhalten bleiben. Die Emissionen der gesamten Anlage können dann nicht mit dem Kontingent des Betriebsgrundstückes verglichen werden. Die Gemeinde Berne hat sich daher entschlossen, keine Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 45 festzusetzen, da die abschließende Konfliktbewältigung nur auf Genehmigungsebene erfolgen kann.

Auf der Deichstraße (K 217) und der Motzener Straße (L 875) ist ein Verkehrszuwachs aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten. Im Bereich der Industriestraße sind zur Zeit ca. 1.000 Mitarbeiter beschäftigt. Durch die gewerbliche Nutzung der neu ausgewiesenen Flächen wird von einer Zunahme der Beschäftigten um 10 – 20 % ausgegangen. Die Immissionsprognose der Firma itap in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Beurteilungspegel sich durch den Bebauungsplan Nr. 45 nur geringfügig (max. um 1 dB(A)) erhöhen und somit schalltechnisch keine Konfliktlage zu erwarten ist. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser als Anhang bei.

Für Staubimmissionen gilt, dass die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Betriebe genehmigt wurden, so dass davon ausgegangen wird, dass es zu keinen Beeinträchtigungen bzgl. Staub kommt. Bei Erweiterungen ist auf Ebene der Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen bzgl. Staub kommt.

4.5 Belange des Straßenverkehrs

Der Bereich Ganspe-Außendeich des Plangebietes wird über die Industriestraße erschlossen, die direkt an die Motzener Straße (L 875) angebunden ist. Die Industriestraße erfüllt in ihrem Ausbau nicht mehr die Anforderungen an den Verkehr von den bestehenden Gewerbebetrieben. Die Ausbauplanung der Industriestraße geschieht in Absprache mit den anliegenden Gewerbebetrieben. Diese Ausbauplanung wird entsprechend festgesetzt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“

4.7 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen

Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß den unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ genannten Planungszielen und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen in der Gemeinde Berne ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen im Gewerbegebiet unzulässig sind. Hierdurch soll die Gefahr von Umweltverschmutzungen durch Überschwemmungen und Sturmfluten des hier außendeichs befindlichen Gewerbegebietes reduziert werden. Es sollen neben hafensorientierten auch Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sein. Es ist planerischer Wille der Gemeinde auch den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden nicht hafensorientierten Betrieben hier Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Dies soll auch für Gewerbebetriebe gelten, die sich hier ansiedeln möchten, da sie im übrigen Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen vorfinden.

5.2 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO zu der öffentlichen Verkehrsfläche, den Grünflächen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,0 m ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8, die Baumassenzahl auf BMZ 10 festgesetzt. Dies entspricht den in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen und dient der Schaffung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums für die baulichen Anlagen, auch im Hinblick darauf, dass hier Entwicklungsmöglichkeiten in dem begrenzten Gebiet außendeichs geschaffen werden sollen.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Verbesserung der örtlichen Erschließungssituation soll die Industriestraße auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 45 ausgebaut werden. Es sollen Parkplätze für PKW geschaffen werden. Am östlichen Ende der Industriestraße wird eine Wendeanlage und Aufstellplätze für LKW geschaffen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 45 als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die nicht für die Straße, Wendeanlage sowie Aufstellplätze für LKW benötigten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Verkehrsgrün anzulegen. Im Einmündungsbereich zu der L 875 werden die Sichtfelder gem. RAS-K-1 für eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h dargestellt.

5.5 Grünflächen

Im Bereich des „Leuchtturmpads“, der sich im zentralen Bereich des Plangebietes befindet, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, hiermit soll die bestehende Nutzung und der Zugang zum Weserufer dauerhaft gesichert werden. Überlagernd wird diese Fläche als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.6 Wasserflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen werden entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert

Das durch die untere Wasserbehörde festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird gem. § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen.

5.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der planerischen Zielsetzung dem Schutz des Warflether Sands wird dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich wird zudem als durch die untere Wasserbehörde festgesetztes Überschwemmungsgebiet nachrichtlich gem. § 9 (6a) BauGB übernommen.

5.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte „Leuchtturmpad“ wird überlagernd als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hierin bestehenden Strukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro INGWA, Oldenburg, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Hiernach ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen die Anlage von einem Regenwasserkanal mit Ableitung in die Weser vorgesehen. Hierfür wird östlich des „Leuch-

turmpads“ ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde in 3,00 m Breite auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

5.10 Bundeswasserstraße Weser

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Weser“ werden Flächen der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), die zur Aufgabenbereich der Bundeswasserstraße Weser gehören und zur Aufgabenerfüllung der Bundeswasserstraßenverwaltung nach dem WaStrG notwendig sind überplant, der Verlauf der Eigentumsgrenze der Bundeswasserstraßenverwaltung wird rot dargestellt.

Da diese Flächen nach § 13 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) allein der Planungshoheit der Bundeswasserstraßenverwaltung, vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen, unterliegen, wird der Bebauungsplan mit einem entsprechenden Planungsvermerk versehen.

Weserseitig entlang des Hochwasserschutzdeiches verläuft eine KOM-Kabeltrasse und eine Leuchtfeuersteuer- / Versorgungs-Kabeltrasse der WSV. Im Bebauungsplan wird auf diese Trassen hingewiesen. Die genaue Lage der Trassen ist bei Baumaßnahmen in diesem Bereich beim WSA Bremen zu erfragen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße, die an die Motzener Straße (L 875) angebunden ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt individuell durch Kleinkläranlagen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung der Grundstücke ist geregelt. Die Industriestraße entwässert zur Zeit in den Seitenraum. Für den Neubau der Industriestraße ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Weser vorgesehen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Diese werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Wesermarsch, der Freiwilligen Feuerwehr Berne und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **WHG** (Wasserhaushaltsgesetz),
- **WaStrG** (Bundeswasserstraßengesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Berne hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Weser“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

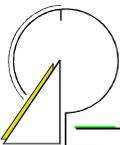
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 03.11.2011. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

Gemeinde Berne,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Weser“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Berne durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)