



Stadt Elsfleth

Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ 2. Änderung gemäß § 13 BauGB

Begründung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



SATZUNG

Stand: August 2024



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionales-Raumordnungsprogramm Wesermarsch	4
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
2.3	Wirksamer Bebauungsplan.....	5
3	Gegenstand und Inhalt der Änderung	5
3.1	Änderungsbereich.....	5
3.2	Bestehende Festsetzungen	6
3.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	7
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Archäologie / Bodenfunde	8
6	Altlasten / Ablagerungen	9
7	Natur und Landschaft	9
8	Verfahrensvermerke	9
8.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	9
8.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	9
8.3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	9
8.4.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	9
8.5.	Inkrafttreten.....	9

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ umfasst eine Fläche von ca. 17 ha. Die Umsetzung der Planung aus dem Jahre 2000 erfolgte seit Aufstellung des Bebauungsplanes bedarfsgerecht in Teilabschnitten. Lediglich die Fertigstellung des Spielplatzes steht derzeit noch aus. Für dessen Herstellung wurde ursprünglich eine Fläche von 1.838 m² vorgesehen.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in den Privatgärten regelmäßig Spielgeräte und Freizeitgeräte wie Trampolins, Ballkörbe und Pools zur Verfügung stehen und damit die Attraktivität von öffentlichen Spielplatzflächen deutlich abgenommen hat. Darüber hinaus bedeutet die adäquate Bestückung und Unterhaltung von großen Spielplatzflächen eine finanzielle Herausforderung für die Kommunen. Schaut man sich die Spielplätze in der Stadt Elsfleth an, so ist festzustellen, dass eine Größe von 1.100 m² dem städtischen Durchschnitt entspricht.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Elsfleth entschlossen, die ursprünglich 1.838 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf eine Größe von 1.100 m² zu reduzieren und einen weiteren Bauplatz angrenzend an die bestehende Bebauung zu generieren. Dieser Bauplatz weist eine Größe von 738 m² auf und kann sofort bebaut werden. Eine Erschließung ist über die Straße „An der Stadthalle“ gewährleistet.

Die beschriebenen Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung. Vielmehr wird nur die Bebauung eines weiteren Grundstücks vorbereitet, an welches die gleichen städtebaulichen Maßstäbe anzusetzen sind, wie in dem bestehenden Wohngebiet. Daher hat sich die Stadt Elsfleth dazu entschlossen, das Bauleitplanverfahren in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Wohnpark Hohe Kämpe befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Elsfleth und wird im Westen begrenzt durch den Moorriemer Kanal und im Norden durch bestehende Wohnbebauung und einen Schulstandort. Im Süden liegt die K 213, über die das Plangebiet mit seiner Hauptzufahrt erschlossen wird. Östlich bzw. südöstlich grenzen Versorgungsbereiche u. a. mit Einzelhandelsgeschäften sowie der Stadthalle an, die unmittelbar über die B 212 erschlossen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 hat eine Gesamtgröße von ca. 17 ha und wurde in 4 Bauabschnitten erschlossen, von denen 3 bereits endausgebaut sind. Im 4. Bauabschnitt liegt der hier in Rede stehende Änderungsbereich.

Aufgrund der bestehenden, großen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich die Stadt Elsfleth entschlossen, den Synergieeffekt bei Verkleinerung des Spielplatzes zu nutzen und ein weiteres Baugrundstück vorzuhalten.

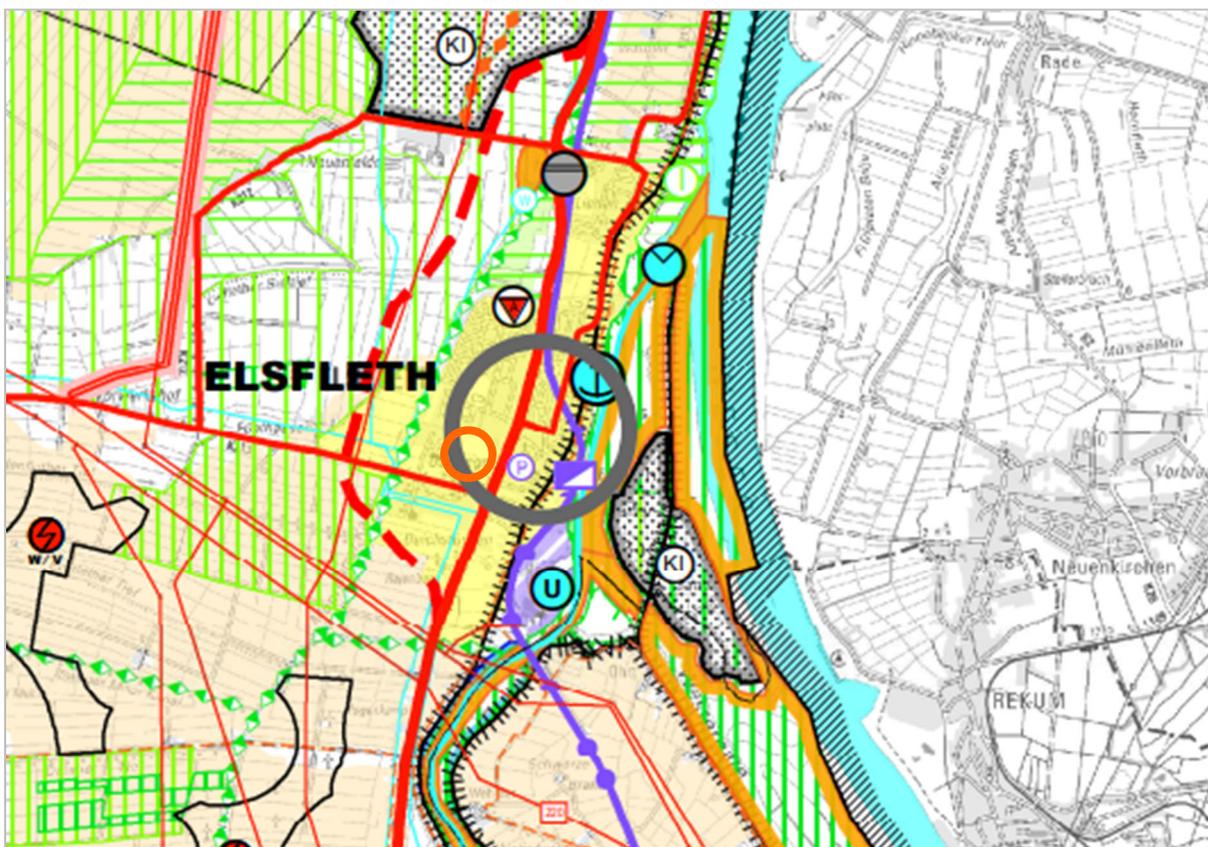
2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales-Raumordnungsprogramm Wesermarsch

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Landkreis Wesermarsch verfügt seit der Bekanntmachung vom 29.05.2020 über ein rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019, welches aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) als übergeordnete Planungsstufe abgeleitet worden ist. Nachdem am 17.09.2022 die Änderungsverordnung zum LROP mit neuen Regelungen zur Freiflächen- Photovoltaik in Kraft getreten ist, wurde das RROP ebenfalls angepasst.

Das 1. Änderungsverfahren ist mit Bekanntmachung vom 16.02.2024 zum Abschluss gebracht worden. Hierin wird die Aufhebung der Ausschlusswirkung für Freiflächen- Photovoltaikanlagen innerhalb der festgelegten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft vollzogen. Die Ziele der 1. Änderung haben allerdings keine Auswirkung auf die hier in Rede stehende Bauleitplanung.



Ausschnitt aus dem RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch, Stadt Elsfleth - ohne Maßstab

Die Stadt Elsfleth ist im RROP 2019 als Grundzentrum festgelegt und hat daher die grundzentrale Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet zu übernehmen.

Diese dargelegten, zentralörtlichen Aufgaben beinhalten ebenso die Schaffung und Vorhaltung von Wohnbauflächen. Die durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für Gemeinbedarf stehen den Aussagen des RROP 2019 nicht entgegen und werden durch die hier vorliegende Änderung nicht verändert.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

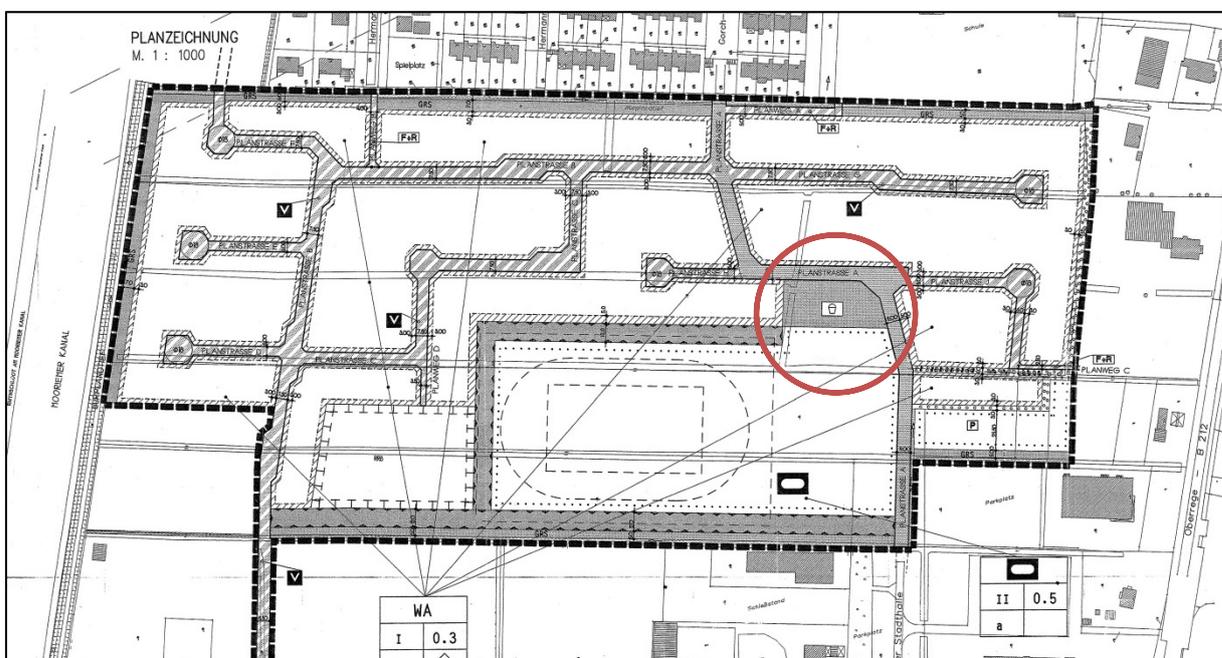
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth geändert, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.3 Wirksamer Bebauungsplan

Der im Jahre 2000 aufgestellte, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ setzt überwiegend Wohnbauflächen mit entsprechenden Erschließungsflächen fest.

Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Schaffung eines Sportplatzes, einer Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung und auch eines öffentlichen Spielplatzes. Die nachfolgende Darstellung zeigt den Gesamtplan mit dem Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes:



Auszug aus dem rechtswirksamen B- Plan Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“

3 Gegenstand und Inhalt der Änderung

3.1 Änderungsbereich

Die nunmehr in Rede stehende Bebauungsplanänderung beinhaltet im Änderungsbereich eine Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Diese Grünfläche wird dahingehend verkleinert, dass im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Teilbereich abgetrennt wird, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Diese neu gebildete Wohnbaufläche entspricht mit den entstehenden Abmessungen einem Baugrundstück und stellt eine unmittelbare Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche südlich der Straße „An der Stadthalle“ dar. Die verbleibende Fläche wird weiterhin als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Über die benannte Verkehrsfläche ist die Erschließung des Baugrundstücks und der Spielplatzfläche gesichert.

3.2 Bestehende Festsetzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO bleiben für die Änderungsbereiche weiterhin gültig und werden entsprechend in der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bauleitplanes erneut aufgeführt:

Art und Maß der baulichen Nutzung

„Die Bauflächen im Bebauungsplan werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im Bebauungsplan ist für das „Allgemeine Wohngebiet“ die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen denen des angrenzenden Siedlungsbereiches.

Aus städtebaulichen Gründen wird weiterhin festgesetzt, die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden entsprechend der textlichen Festsetzung zu begrenzen. Es soll damit ausgeschlossen werden, dass in relativ locker bebauten Strukturen Gebäude mit übermäßig verdichtetem Wohnen entstehen.“

Baugrenzen, Überbaubare Flächen

„Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen innerhalb des Wohngebietes verlaufen parallel zu den geplanten Erschließungsstraßen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung lässt genügend Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen auf den einzelnen Grundstücken. Sie sind so bemessen, dass ausreichend Raum für Kleinkinderspielflächen, Grünflächen, Terrassen, Stellplätze etc. bleibt.“

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bauleitplans und werden ebenso Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplans. Es ist das Ziel, einheitliche Vorgaben für das neu entstehende Baugrundstück und das bestehende Wohngebiet zu machen. Auf diese Weise wird sich die geplante Baumaßnahme städtebaulich einfügen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaus max. 4 Einheiten zulässig.
2. Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 500 m² je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zulässig zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.
4. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wassergebundener Decke bzw. wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.
5. Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen (s. Pflanzliste).

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Steileiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus exelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus laevis	Flatterulme

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Espe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Obstbäume	

3.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

In den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO aufgenommen. Diese beziehen sich auf die Dachausbildung bei Hauptbaukörpern und bei Garagen und Nebenanlagen. Um zu gewährleisten, dass sich der neu entstehende Baukörper in die Umgebung einfügt, wird neben dieser baugestalterischen Vorschrift auch die Farbe der Dacheindeckung in einem anthrazit/ dunkelgrauen Farbton vorgegeben.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit werden die örtlichen Bauvorschriften um Vorgaben erweitert. So soll zur Grundstückseinfriedung in Richtung der Verkehrsfläche eine natürliche Einfriedung in Form einer Hecke zum Tragen kommen und es erfolgt ein Verweis auf die notwendige gärtnerische Gestaltung der Vorgärten ohne Kiesbeete. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen dürfen explizit auch als Gründächer ausgebildet werden.

Im Folgenden werden die Örtlichen Bauvorschriften in Gänze aufgeführt:

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Hauptbaukörper mit einem geneigten Dach zu versehen. Dabei ist eine Mindestdachneigung von 35° vorgeschrieben. Ausgenommen von der Regelung der Festsetzung der Mindestdachneigung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
2. Dacheindeckung
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in anthrazit/ dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind begrünte als auch unbegrünte Flachdächer zulässig.
3. Einfriedung
Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus Gehölzen bis zu einer Höhe von 80 cm zu gestalten. Metallbaustoffe, Kunststoffgemische, Mauerwerk und andere Baustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

4. Kiesbeete
Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.
5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebene Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.
6. Ordnungswidrig handelt, wer diesen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des nun entstehenden Baugrundstücks ist somit gewährleistet.

Eine bestehende, unterirdische Stromversorgungsleitung mit 20 KV der EWE, die das östliche Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes querte, wurde im 3. Bauabschnitt im Zuge des Baus der Gorch- Fock- Straße (ehemals Planstraße A) in die Versorgertrasse der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag wurde im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnittes gestellt. Die erforderliche Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) liegt vor. Das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet wird in das Regenrückhaltebecken, welches im Südwesten des Wohnparks gebaut worden ist, eingeleitet.

Entlang des Wohnparks verläuft das Wurplandtief, an welches über einen Notüberlauf das Wasser aus der Rückhaltung abgegeben wird und welches der Entwässerung angrenzender Baugebiete dient.

Gemäß den textlichen Hinweisen als Bestandteil der Bebauungsplansatzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Elsfleth wird empfohlen, für das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken eine Rückhalteeinrichtung (Regenwasser- Zisterne) zu erstellen, und das Wasser einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

5 Archäologie / 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden.

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

6 Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7 Natur und Landschaft

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ der Stadt Elsfleth wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorgelegt, der die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt aufzeigen und bewerten sollte, sowie eine entsprechende Bilanzierung des Ausgleichs vorgenommen hat.

Zum Ersatz der nicht zu vermeidenden Eingriffe wurde eine Kompensationsfläche in der Gemarkung Moorriem festgesetzt.

Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB macht eine erneute Umweltprüfung entbehrlich.

8 Verfahrensvermerke

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ beschlossen.

8.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am xxxxxx dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 11.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ mit der Begründung wurde vom 01.07.2024 bis einschließlich 15.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2024 beteiligt und aufgefordert, bis zum 15.08.2024 ihre Stellungnahme abzugeben.

8.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Elsfleth hat diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xxxxxx als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

8.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnpark- Hohe Kämpe“ durch den Rat der Stadt Elsfleth ist am xxxxxx in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am xxxxxx in Kraft getreten. Elsfleth, den 28.05.2024

.....
Bürgermeisterin