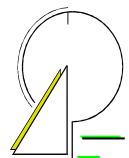




**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25
„Edo-Schröder-Siedlung“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
5.4.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“	9
5.4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	9
5.5 Verkehrsflächen	9
5.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	9
5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	9
5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
5.7 Öffentliche Grünfläche	10
5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.1 Rechtsgrundlagen	12
7.2 Verfahrensübersicht	13

7.3	Aufstellungsbeschluss	13
7.4	Öffentliche Auslegung	13
7.5	Planverfasser	13

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 25 für einen Bereich innerhalb des Hauptortes Elsfleth anlässlich der notwendigen Errichtung eines Kindergartens einschließlich Kindertagesstätte zu ändern und die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Ziel der Änderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines Kindergarten einschließlich einer Kindertagesstätte zu schaffen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen senioren gerechten Wohnraum sowie für sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Ferner werden im Rahmen dieser Bauleitplanung das im Geltungsbereich bereits vorhandene Hallenbad sowie die vorhandenen Grünflächen städtebaulich gesichert.

Zur Realisierung dieser Konzeption wird im westlichen Bereich des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 konkret eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Um den Anforderungen für einen senioren gerechter Wohnraum sowie für sozialen Wohnungsbau zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Ferner wird das im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Hallenbad durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB gesichert. Die bereits vorhandenen Grünflächen werden entsprechend ihres Bestandes als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage bzw. Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Flächen für den Gemeinbedarf wird durch die Festsetzung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB überlagernd mit einer Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (ST) gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB gesichert. Zur Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe wird im gesamten Plangebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Um den Anforderungen der geplanten Nutzungen nachzukommen, wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen (siehe Kap. 5.2 u. 5.3).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Wurfstraße in Form einer Stichstraße. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen.

Zur Regelung der wasserrechtlichen Belange erfolgte die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, nach dem die im Plangebiet vorhandenen Gräben aufgeweitet werden, um hier das Niederschlagswasser direkt im Plangebiet zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ umfasst eine ca. 3,46 ha große Fläche südlich der Karibikstraße, westlich des Möwenweges sowie nördlich der Wurfstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Südwestlich befindet sich derzeit ein Parkplatz und südöstlich ein Hallenbad. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch eine Grünfläche mit Sportanlagen gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird westlich und nördlich durch Wohnstrukturen, die vornehmlich aus Einfamilienhausbebauung bestehen, begrenzt. Südlich und Östlich des Plangebiets befinden sich Wohnstrukturen, die durch eine Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet sind. Unmittelbar östlich grenzt an den Geltungsbereich das Wurplandtief (Gewässer II. Ordnung) an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schule.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist der Planbereich in der Stadt Elsfleth der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Darüber hinaus wurde im LROP festgelegt, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umzusetzen sind. Ferner sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll entsprechend der Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

(LROP-VO) vom 17.02.2017 die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Das Planungsziel der Ausweitung von Gemeinbedarfsflächen im Hinblick auf eine soziale und kulturelle Infrastruktur und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen seniorengerechter Wohnraum sowie den sozialen Wohnungsbau als Planung der Innenentwicklung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2003, geändert im Jahr 2010, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Grundsätzlich ist innerhalb des genannten Gebietes ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland bauleitplanerisch auszuweisen. Die Stadt Elsfleth wird darin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Grundsätzlich soll in allen Teilen des Landes der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung ein vielfältiges und möglichst hochwertiges Angebot an Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen zur Verfügung stehen. Ferner sind Freiflächen und Einrichtungen, die für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden können, grundsätzlich zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und, soweit erforderlich, zu verbessern. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 wird der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der südöstliche Teil wird Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB und die östliche Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer geplanten abweichenden Flächenentwicklung werden Teilbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ ist es das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines Kindergarten einschließlich einer Kindertagesstätte zu schaffen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen seniorengerechter Wohnraum sowie sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Diese beiden Ziele waren nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Das ursprüngliche für das Plangebiet vorgesehene allgemeine Wohngebiet mit aufgelockerten Strukturen, wird dahingehend angepasst, dass der westliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt wird. Südwestlich wird eine Gemeinbedarfsfläche überlagernd mit Stellplatzflächen vorgesehen, um dem Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden. Für das im nördlichen Bereich des Plangebietes weiterhin bestehende allgemeine Wohngebiet werden nun Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen) getroffen, die dem Planungsziel entsprechend, einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen schaffen. Dies war mit den bisher vorgesehenen Festsetzungen für eine aufgelockerte Struktur nicht realisierbar. Darüber hinaus erfolgt eine Änderung des Erschließungskonzeptes.

Das vorhandene Hallenbad wird durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB gesichert und die vorhandenen Grünflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 15 entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Diese Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen einer städtebaulichen Entwicklung gemäß der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 (§ 1 (5) Satz 3 BauGB).

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes inklusive aller Änderungen außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche (einschließlich der Versiegelung durch Verkehrsflächen) von insgesamt ca. 15.343 m^2 (siehe folgende Tabelle).

<p><i>Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO:</i></p> <p>allgemeines Wohngebiet (WA)</p>	4133 m ²
<p><i>Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO:</i></p> <p>Grundfläche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“</p>	4925 m ²
<p><i>Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO:</i></p> <p>Grundfläche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“</p>	2062 m ²
<p><i>Maximal zu versiegelnde Fläche:</i></p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf / Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (ST)</p>	2895 m ²
<p><i>Maximal zu versiegelnde Fläche:</i></p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“</p>	942 m ²
<p><i>Maximal zu versiegelnde Fläche:</i></p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“</p>	386 m ²
Gesamt	15343 m²

Die zulässige Grundfläche (einschließlich der Versiegelung durch Verkehrsflächen) ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt

beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Hierfür werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (vgl. Kap.5.10).

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Regelung der wasserrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes durch die H+B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH, Wiefelstede¹ nach dem die im Plangebiet vorhandenen Gräben aufgeweitet werden, um hier das Niederschlagswasser direkt im Plangebiet zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger historischer Deichzug aus dem 13. Jh. (Elsfleth, FStNr. 43), der aber zwischenzeitlich von der alten Wurfstraße überbaut wurde und obertägig nicht mehr erkennbar ist. Weitere Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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.“

¹H+B UMWELTPARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, WIEFELSTEDE : B-Plan „Profile Randgräben“, 23.03.2017

4.5 Altablagerungen

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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach 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 (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ werden im nördlichen Bereich des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauland und hätten negative strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen seniorengerechten Wohnraum sowie für sozialen Wohnungsbau durch einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu schaffen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt, um einen großzügigen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, jedoch eine übermäßige Bebauungsdichte zu vermeiden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfolgt entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Ferner wird zur Ermöglichung eines größtmöglichen Entwicklungsspielraumes die Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf 0,8 festgesetzt.

Zur Einhaltung der ortsüblichen Bauhöhe wird im gesamten Plangebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Um den Anforderungen der geplanten Nutzungen nachzukommen, wird sowohl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als auch innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) sowie der Oberkante (OK) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die zulässige Firsthöhe auf $FH \leq 10,50$ m, und die zulässige Oberkante auf $OK \leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,30 bis 0,50 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante heranzuziehen. Für die Oberkante (OK) ist die obere Gebäudekante der obere Bezugspunkt. Die Firsthöhe (FH) gilt für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 10^\circ$. Die Oberkante (OK) gilt für Flachdächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um einer für das Planungsziel der Bereitstellung von seniorengerechten Wohnungen benötigten dichten, flachen Bebauung, Rechnung zu tragen. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein größtmöglicher Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zu der öffentlichen Grünfläche sowie zur festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu dem Gewässer III. Ordnung, welches als Wasserflächen festgesetzt ist. Die Festsetzung erfolgt überlagernd mit dem Gewässerräumstreifen. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze entsprechend des Gewässerräumstreifens in einem Abstand von 10,00 m festgesetzt, um dem unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Wurplandtief (Gewässer II. Ordnung, Moorriem-Ohmsteder Sielacht) Rechnung zu tragen.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO innerhalb der straßenseitigen und gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

5.4.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Im Rahmen der kommunalen Aufgabe zur Sicherung und Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an sozialen und kulturellen Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 129 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche soll ein Kindergarten einschließlich einer Kindertagesstätte entstehen.

5.4.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Hallenbad durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB gesichert.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Wurfstraße in Form einer Stichstraße. Die entsprechend anzulegende Planstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Spielstraße) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich sicherzustellen. Die Verkehrsfläche wird nach derzeitigem Stand als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ wird im nördlichen Teil eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dieser 3,00 m breite Weg schafft eine fußläufige Verbindung zu dem nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet, welches ansonsten durch den im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Graben getrennt ist.

Der im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Fuß- und Radweg wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Stromleitung (20 kV, EWE Netz GmbH). Diese wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang des Verlaufes der Stromleitung wird der jeweils notwendige Schutzstreifen von der Leitungsmittelpunkt ausgehend als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (siehe Kap. 5.9) festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Teil des Plangebietes wird die öffentliche Grünfläche, auf der bereits mehrere Spielanlagen vorhanden sind, mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes kleinteilige vorhandene Parkanlage wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes. Hiernach werden die im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Gräben in einer Breite von insgesamt 2,80 m aufgeweitet und die im nördlichen Randbereich des Plangebietes ebenfalls bereits vorhandenen Gräben in einer Breite von insgesamt 8,00 m aufgeweitet. Die Gräben werden als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Die übrigen, im südlichen Bereich bereits vorhandenen Gräben werden entsprechend der Bestandssituation als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungsleitung zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Für die Hauptversorgungsleitung wird ein Schutzstreifen mit jeweils 1,00 m Entfernung von der Leitungsmittelpunkt festgesetzt. Innerhalb der insgesamt 2,00 m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Hauptversorgungsleitung sind Baumaßnahmen, Bepflanzungen und Versiegelungen jeglicher Art, die dem Schutzanspruch der Leitung widersprechen unzulässig. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten des Leitungsbetreibers zu sichern.

5.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, erfolgt die Festsetzung der folgenden zwei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Die Entfernung von Gehölzen u.a. zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG und gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig, wenn eine ökologische Baubegleitung die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicherstellt.

Ferner ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise zwischen dem

1. März und dem 30. Juni zulässig, wenn eine ökologische Baubegleitung die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicherstellt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in diesem Bereich verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA).
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Dacheindeckung von geeigneten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Metallische Dacheindeckungen sind ausnahmsweise zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % der Dachfläche installiert werden. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen in Reet zulässig. Flachdächer sind sowohl begrünt als auch unbegrünt zulässig.
3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Alternativ ist eine Putzfassade mit weißen, grauen oder hellgelbem Farbanstrich auszuführen. Verblendmauerwerk und Putz können gleichzeitig verwendet werden. In diesem Fall ist ein Mindestanteil von 40% als Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit einer Verschalung, auch in Holz bzw. Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz bzw. Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) und/oder Mauerwerk und/oder Putz zulässig.
4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.
5. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zulässig sind wachsende Hecken. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune bzw. Lattenzäune in Holzoptik (z.B. Wood-Plastic-Composites, Zementfaser) in Verbindung mit Mauerwerk zulässig. Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

6. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Wurfstraße. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße, für die innerhalb des Plangebietes die Anlage einer Planstraße vorgesehen ist.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation des OOWV.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird von der GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Dem Oberflächenentwässerungskonzept entsprechend wird die Oberflächenentwässerung durch die Aufweitung der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gräben sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **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).

7.2 Verfahrensübersicht

7.3 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.4 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Elsfleth,

.....
Bürgermeisterin

7.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Edo-Schröder-Siedlung“ erfolgte im Auftrag der Stadt Elsfleth vom 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*