



## INHALTSVERZEICHNIS

1 . LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2 . ANLASS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>3</b>
<b>3 . VERFAHRENSART .....</b>	<b>4</b>
4 . PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
<b>4.2 Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4.3 Verfahrensstand</b>	<b>5</b>
5 . BESTANDSSITUATION .....	6
<b>5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum</b>	<b>6</b>
5.2 Infrastrukturelle Situation	7
<b>6 . PLANUNGSZIELE / INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>7</b>
7 . AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	9
<b>7.1 Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>9</b>
7.2 Umweltprüfung	10
8 . KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	11
9 . KOSTEN.....	11

## **1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/2 „Am Brack“ der Gemeinde Wischhafen, liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereichs von Wischhafen. Für den Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit zwei Änderungen durchgeführt. Die erste Änderung betraf Teilflächen im Osten des Plans. Hier wurden Änderungen hinsichtlich der zulässigen Bebauung vorgenommen. Im Rahmen eines zweiten Planänderungsverfahrens wurden größere Teilflächen im westlichen Bereich aus dem Bebauungsplan entlassen und einer forstlichen Nutzung zugeführt. Der gültige Bebauungsplan umfasst nach der 2. Änderung eine Fläche von rund 7,97 ha.

Der Bereich zur 3. Änderung umfasst die Flurstücke 78/35, 78/36, 78/53, 78/55, 78/56, 78/61, 78/62, 78/66, 78/67, 78/68, 78/76, 78/77, 78/85, 78/86, 78/89, 78/90, 78/91, 78/92, 78/93, 78/94, 78/95, 78/96, 78/97, 78/98, 78/99, 78/100, 78/101, 78/102, 78/103, 78/104, 78/105, 78/106, 78/107, 78/110, 78/111, 78/112, 78/113, 78/114, 78/115, 78/116, 78/117, 78/118 und 78/119 der Flur 18 in der Gemarkung Wischhafen mit einer Fläche von 3,72 ha. Er wird durch die Straße „Am Brack“ (Planstraße A / Norden), „Moosweg“ (Planstraße B / Süden), „Wiesendamm“ (Planstraße C / Westen) und „Am Sportplatz“ (Planstraße D / Osten) begrenzt. Die Flurstücke werden in Größe und Abgrenzung durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Änderungen sind auf das Flurstück 78/102 begrenzt. Im Bereich der Planstraße A werden die Straßenbegrenzungslinien an die vorhandenen Flurstücksgrenzen angepasst.

## **2. ANLASS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Eine entsprechende Nutzung des Grundstücks wurde bisher nicht aufgenommen. Die Versorgung des Gebiets mit Spielplätzen ist durch die nahegelegene Grundschule Niels – Holgerson gesichert. Die dort gelegen Spielplatzbereiche sind über öffentliche Wege und Anwohnerstraßen fußläufig zu erreichen und weisen eine Entfernung von ca. 200 m zum östlichen Teil des Bebauungsplans auf. Die Spielplatzbereiche der Schule sind für Spielplatznutzungen öffentlich zugänglich.

Die hier nicht benötigten Flächen des Spielplatzes sollen einer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche zugänglich gemacht werden.

Die Unterlagen zur 3. Bebauungsplanänderung werden erneut öffentlich ausgelegt, da Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen erforderlich werden. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit wenigen Stellungnahmen zu Anforderungen an nachfolgenden Bauantragsunterlagen abgeschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt daher aus Anlass einer Änderung die von der Gemeinde beschlossen wurde. Hiernach sind die 2 m breiten Fußwegeverbindungen im Bereich des Flurstücks 78/102 zugunsten der privaten Grundstücksflächen ebenfalls aufzuheben. Hintergrund dieser Änderung ist, dass die Fußwege bei ausreichend vorhandenen straßenbegleitenden Wegebeziehungen zur fußläufigen Erschließung der vormals geplanten Spielplatzflächen nicht mehr erforderlich sind.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden daher die zeichnerischen Festsetzungen angepasst. Hierbei entfallen die öffentlichen Wegeflächen zwischen Schilfweg (Weg A und C), Binsenweg (Weg B) und dem Moosweg (Planstraße B im Süden).

Im Rahmen der Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung werden die Baugrenzen entsprechend angepasst.

### **3. VERFAHRENSART**

Die Flächen des Spielplatzes sollen im Rahmen der 3. Änderung als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Durch diese Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1, abgesehen.

Aufgrund von Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen wird die erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1

BauGB. Die Beteiligung erfolgt gemäß Satz 2 nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen und gemäß Satz 3 mit unter Verkürzung der Fristen der Auslegung und für die Stellungnahmen.

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen sind die Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 2/2 "Am Brack" der Gemeinde Wischhafen setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen, Allgemeine Wohngebiete mit max. einem Vollgeschoß fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,3 festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % insgesamt max. 45 % der Parzellen versiegelt werden können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach Bekanntmachung am 25.09.1980 rechtsverbindlich geworden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit einer Verkleinerung des Geltungsbereichs um eine Grünfläche und einen Spielplatz wurde am 25.05.1992 als Satzung beschlossen. Der gültige Bebauungsplan hat nach der 2. Bebauungsplanänderung eine Grundfläche von 79.667 m<sup>2</sup>.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/2 "Am Brack" soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Hierbei wird ein vorhandener Spielplatz und öffentliche Fußwegeflächen aufgehoben und als Baufläche dem angrenzenden Baufenster zugeschlagen.

### **4.3 Verfahrensstand**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

Durch die geringfügige Änderung, Aufhebung der Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Zuordnung dieser Flächen zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiete, werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

---

Entwurf: Begründung zum 3. Änderung des Bebauungsplans 2/2 „Am Brack“ der Gemeinde Wischhafen

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Die vorliegende Unterlage dient der erneuten, auf Stellungnahmen zu den Änderungen beschränkten, verkürzten, öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a, Abs. 3, Satz 1-3 BauGB.

## 5. BESTANDSSITUATION

### 5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend bebaut. Der Bereich der 3. Bebauungsplanänderung ist durch eine umfangreiche Bebauung mit Einzelhäusern gekennzeichnet. Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen Wegen und Straßenverkehrsflächen.

Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch intensiv genutzte Ziergärten gekennzeichnet, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind.

Das Flurstück 78/102, welches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen war, weist eine heterogene Struktur auf. Neben großen Mengen von Gartenabfällen, auf größeren Teilflächen, sind die Flächen im Osten und Süden durch Rasenflächen geprägt. Die zentralen Flächen sind durch ein kleines Gehölze mit Salweide und einzelne Weißdorn bestimmt. Der Biotoptyp ist den sonstigen Sukzessionsgebüsch (BRS) zuzuordnen. Das Gebüsch ist weder den gesetzlich geschützten Biotopen noch den geschützten FFH – Lebensraumtypen zuzuordnen. Die aktuelle Situation des Grundstücks stellt für die Anlieger aufgrund der Ablagerungen eine wenig zufriedenstellende Situation dar. Aufgrund der Darstellung im Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung für den Bereich bereits erfolgt. Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und die zugeordneten Gehwegflächen zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen ist dabei

von einer zulässigen Versiegelung durch Zuwegungen, Aufenthaltsbereichen und Spielgeräten auszugehen. Im vorliegenden Fall ist bei einer angestrebten Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 für die Wohnbebauung von einer vergleichbaren Versiegelung (s.o.) auszugehen.

## **5.2 Infrastrukturelle Situation**

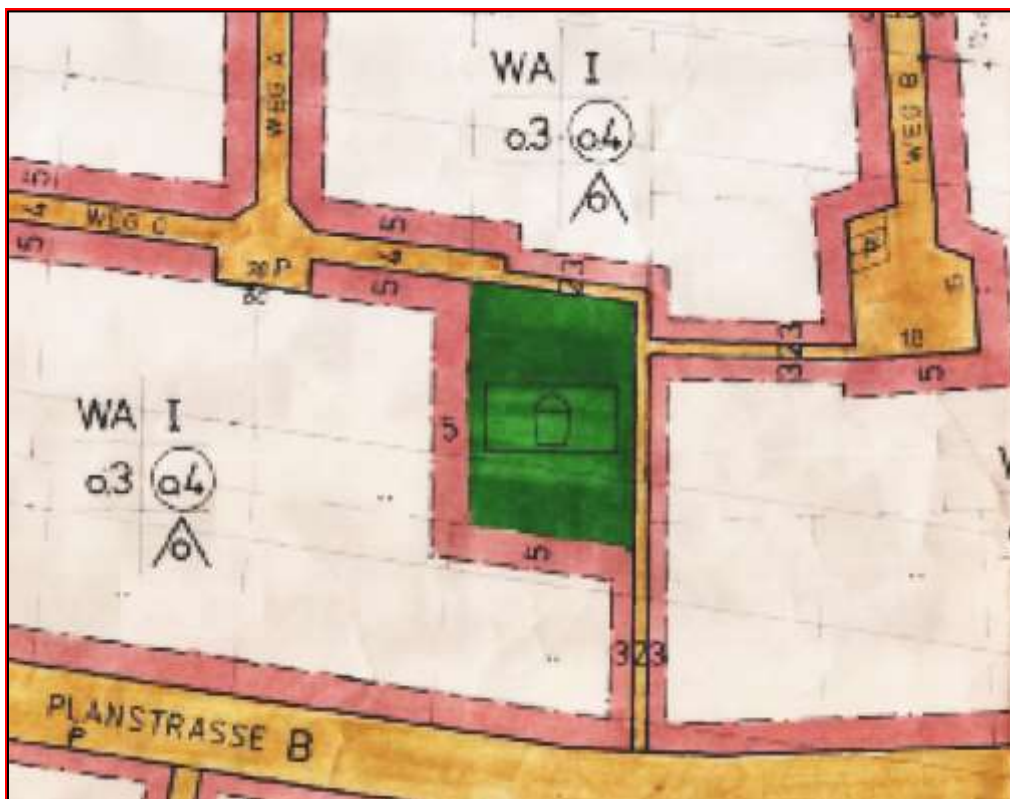
Der Änderungsbereich innerhalb des Plangebietes ist durch die Straße „Am Brack“ (im Bebauungsplan Planstraße A / Norden), „Moosweg“ (Planstraße B / Süden), „Wiesendamm“ (Planstraße C / Westen) und „Am Sportplatz“ (Planstraße D / Osten) begrenzt. Die innerhalb dieser Straßen liegenden allgemeinen Wohnbauflächen werden durch den Schilfweg (Wege A) und den Binsenweg (Weg B) erschlossen. Eine Erschließung des Grundstücks ist hierdurch sichergestellt. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet. PKW – Stellplätze sind auf dem Grundstück anzuordnen und stehen in ausreichendem Maße an der Straße „Zum Brack“ zur Verfügung. Die Wege und damit die Flurstücke der Wege und die Flurstücke der angrenzenden Bebauung weichen von den Darstellungen des gültigen Bebauungsplans ab. Eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke bleibt hierdurch jedoch gewährleistet.

## **6. PLANUNGSZIELE / INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Innerhalb des Änderungsbereichs liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Durch die westlich ans Baugebiet angrenzende Niels-Holgersen Grundschule und die angrenzenden öffentlichen Sportplatzflächen ist der Süden von Wischhafen gut mit Spielplätzen versorgt. Der im Bebauungsplan Nr. 2/2 vorgesehene Spielplatz wurde aus diesem Grund nicht errichtet. Im vorliegenden Entwurf zur 3. Bebauungsplanänderung ist daher die Aufhebung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche mit einer Größe von 966 m<sup>2</sup> entspricht in Größe und Zuschnitt den angrenzenden Baugrundstücken und wird dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. **Die Wege zur Erschließung der vormals geplanten Spielplatzflächen verlieren ihre Funktion und werden, mit Umfang von 237,00 m<sup>2</sup>, ebenfalls den Wohnbauflächen zugeschlagen.**

Die Lage der Verkehrsflächen und der Flurstücke weichen laut Katastergrundlage teilweise geringfügig vom gültigen Bebauungsplan ab. Die Lage der Straßenbegrenzungslinien wird an die Flurstücksgrenzen angepasst.

Die eingemessenen Flurstücksgrenzen der Straßen und Wegegrundstücke Schilfweg (Weg A) und Binsenweg (Weg B) weichen in der vermessenen Lage teilweise von den Darstellungen des gültigen Bebauungsplans ab. Aus diesem Grund sind die inneren Planbereiche insgesamt in der 3. Bebauungsplanänderung dargestellt. Hierdurch weisen auch die angrenzenden, eingemessenen und bebauten Flurstücke Abweichungen von den Darstellungen des gültigen Bebauungsplans auf. Die Darstellungen der Verkehrsflächen werden an die reale Lage der Flurstücksgrenzen angepasst. Das Flurstück 78 /102 mit einer Größe von 966 m<sup>2</sup> wird in das angrenzende Baufenster einbezogen. Die 2 m breiten Fußwege zwischen den Wegen A, C und Weg B sowie zur südlich verlaufenden Planstraße werden, wie die entfallenden Spielplatzflächen, dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.



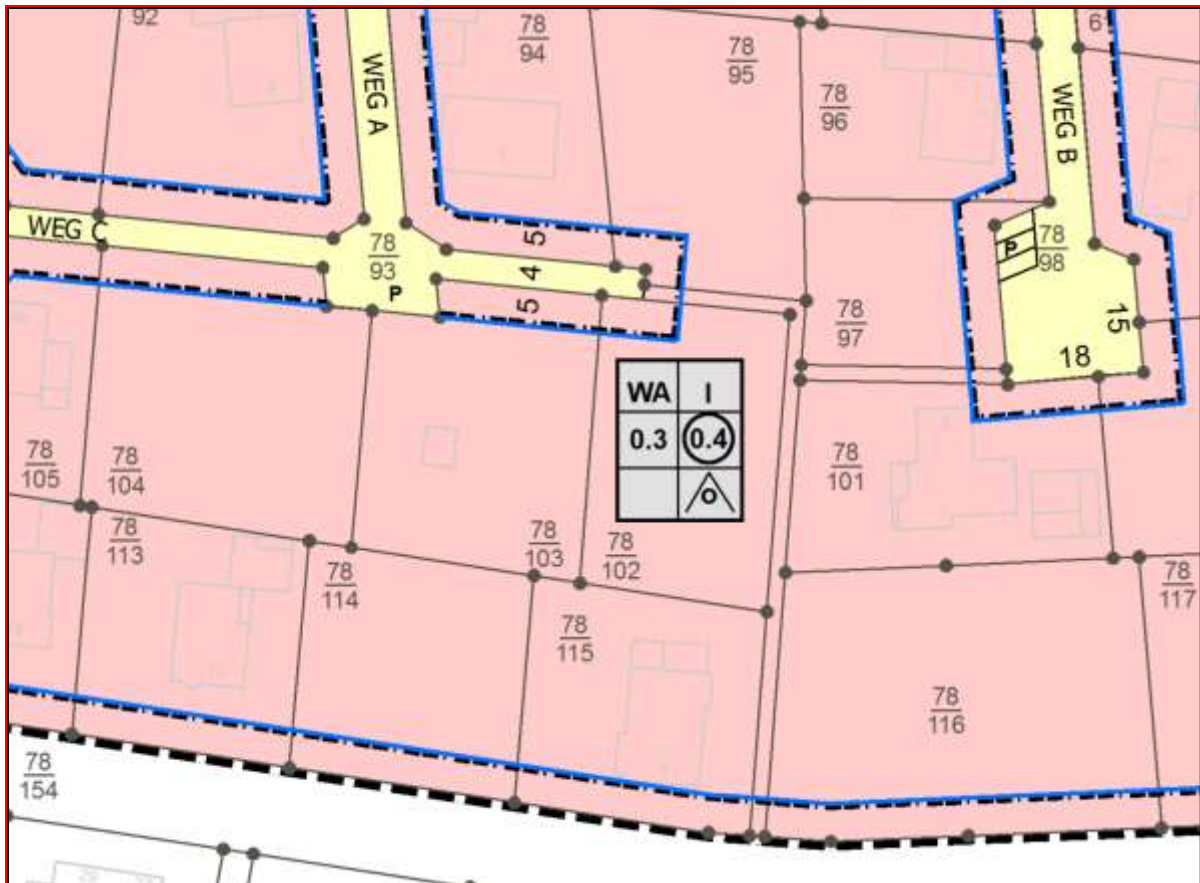
**Abbildung 1:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2/2 „Am Brack“ der Gemeinde Wischhafen (ohne Maßstab).

Die textlichen Festsetzungen im Gebiet behalten ihre Gültigkeit. Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- Die Darstellung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz entfällt.
- Die Spielplatzfläche wird dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.



- Die Darstellung der öffentlichen Wegeflächen zwischen den Wegen A und C, Weg B sowie Planstraße B entfällt. Die Wegeflächen werden dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.
- Die Baugrenze schließt zukünftig Teile des Flurstücks 78/102 sowie die Wegeflächen mit ein, um hier Überbaubarkeit herzustellen.
- Die Straßenbegrenzungslinie wird im Bereich der Wege A an den Bestand angepasst.



**Abbildung 2:** Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2/2 „Am Brack“ der Gemeinde Wischhafen nach erneuter öffentlicher Auslegung (ohne Maßstab).

## 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und teilversiegelte Wegeflächen fest. Damit beinhaltet der rechtsgültige Plan die Errichtung von Fußwegen, Aufenthaltsplätzen, Spielgeräten und Spielflächen im Änderungsbereich. Die vorgesehene

Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0.3 ermöglicht unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % derzeit einen Versiegelungsgrad von 45 % der Flächen.

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz **und der Wegeflächen** ist dabei von einer zulässigen Versiegelung durch Zuwegungen, Aufenthaltsbereichen und Spielgeräten auszugehen. Im vorliegenden Fall ist bei einer angestrebten Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 für die Wohnbebauung von einer vergleichbaren Versiegelung (s.o.) auszugehen. Von einer Eingriffsregelung aufgrund der Änderungen von Flächenzuordnungen ist im vorliegenden Fall daher abzusehen.

Aufgrund der guten Versorgung mit Spielplätzen im Bereich der vorhandenen Grundschule und benachbarter Sportplätze - im direkten Umfeld des Bebauungsplans - ist die Errichtung eines Spielplatzes an vorgesehenen Standort nicht erforderlich.

Neben großen Mengen von Gartenabfällen auf größeren Teilflächen sind die Flächen im Osten und Süden durch Rasenflächen geprägt. Die zentralen Flächen sind durch ein kleines Gehölz mit Salweide und wenig Weißdorn bestimmt. Der Biotoptyp ist den sonstigen Sukzessionsgebüsch (BRS) zuzuordnen. Das Gebüsch ist weder den gesetzlich geschützten Biotopen noch den geschützten Flora - Fauna - Habitat – Lebensraumtypen zuzuordnen.

## **7.2 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (i. d. Fassung vom 20.07.2017) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **8. KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die für den Bebauungsplan Nr. 2/2 sowie die in der 1. und 2. Änderung getroffene textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 3. vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

## **9. KOSTEN**

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Wischhafen durch die Realisierung der Planung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt: Ingenieurbüro Oldenburg