

# STADT ELSFLETH

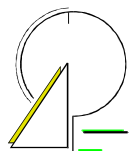
## Landkreis Wesermarsch



---

# 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“

## **BEGRÜNDUNG** (Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	3
4.4 Belange des Denkmalschutzes	4
4.5 Altablagerungen	4
<b>5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
6.1 Rechtsgrundlagen	5
6.2 Verfahrensübersicht	6
6.2.1 Aufstellungsbeschluss	6
6.2.2 Öffentliche Auslegung	6
6.3 Planverfasser	6

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Elsfleth, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Oberhammelwarden im westlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortsteils Oberhammelwarden zu stärken und eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die der Kompensation dient, vorgesehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Die planungsrechtliche Absicherung des Entwicklungsziels erfolgt über die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB.

Mit der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ erfolgt derzeit die konkrete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes deckt dabei nur den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 ab, da die östlich angrenzende Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt wird.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ umfasst eine ca. 2,07 ha große Fläche südwestlich der Nordstraße sowie östlich der Eisenbahnstrecke Elsfleth – Brake, im westlichen Bereich der Ortslage Oberhammelwarden. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet wird nordwestlich durch einen Gewerbebetrieb sowie nordöstlich durch Wohnstrukturen begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Südlich des Plangebietes ist ein See vorhanden. Des Weiteren befindet sich westlich des Geltungsbereiches die vorgenannte Eisenbahnstrecke. Zudem verlaufen westlich der Eisenbahnstrecke der Moorriemer Kanal sowie die Bundesstraße 212.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ 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 aus dem Jahr 2008, mit Änderung im Jahr 2012, 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. Das mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Ziel, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauland weiterzuentwickeln, entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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. Die Stadt Elsfleth wird darin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Grundsätzlich ist lt. RROP 2003 ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland von allen Gemeinden bauleitplanerisch auszuweisen (v. I. RROP C/0 1.5 Rn. 04). Dieser ist - unter Berücksichtigung des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs.2 BauGB) - verstärkt auf die Einzugsbereiche der Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV entlang der Unterweser auszurichten (vgl. RROP 2003, CD Ziff. 1.5 Rn. 01). Dabei soll die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete nach städtebaulich integrativen Gesichtspunkten erfolgen (vgl. RROP 2.003, C/0 Ziff. 2.2 Rn. 05).

Daher entspricht die verträgliche Entwicklung durch Wohnbebauung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen der Raumordnung.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 wird der westliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nordstraße“ erfolgt derzeit die konkrete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 15 (1 u. 2) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang wurden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil der Begründung der 6. Flächennutzungsplanänderung den Planunterlagen beigelegt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituation vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Im Änderungsbereich sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbebetrieb ausgehend auf das Plangebietes einwirkt. Zum anderen gehen von der im Umfeld des Plangebietes gelegenen Bundesstraße 212 sowie der Eisenbahnstrecke Elsfleth – Brake Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Daher wurde eine Berechnung der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen durch die ITAP GmbH, Oldenburg vorgenommen. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 56 „Nordstraße“, von dem Teile des Änderungsbereiches betroffen sind, in die Planung eingestellt. Hierdurch werden die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und verbindlich festgesetzt, sodass städtebaulich geordnete Verhältnisse geschaffen werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist von einer konfliktfreien Entwicklung auszugehen.

### **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 verbindlichen Bauleitplanung wird der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung erbracht, sodass auch hier der Belang der Oberflächenentwässerung abschließend geregelt wird.

Entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan zum Bebauungsplan wird das aufstauende Niederschlagswasser in vorhandenen Gräben, die teilweise aufgeweitet werden, abgeleitet. Konkrete Inhalte werden in der verbindlichen Bauleitplanung abschließend gesichert.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

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.“

#### **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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des vorherrschenden Ortscharakters und gemäß der planerischen Zielsetzung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ zur verträglichen Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird ein Flächenangebot für die Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen in der Ortslage Oberhammelwarden geschaffen.

#### **5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Innerhalb dieser Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts umzusetzen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oberhammelwarder Straße über die Nordstraße sowie ausgehend von der Straße „Am Weserdeich“ (K 213) über den Schützenweg.
- **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 das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird von der GIB Entsorgung Wesermarsch GmbH durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan zum Bebauungsplan wird das aufstauende Niederschlagswasser in vorhandenen Gräben, die teilweise aufgeweitet werden, abgeleitet.
- **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.

## 6.1 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 Bundesnatur-

- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 6.2 Verfahrensübersicht

### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

### 6.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Elsfleth, .....

.....  
Bürgermeisterin

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ 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*