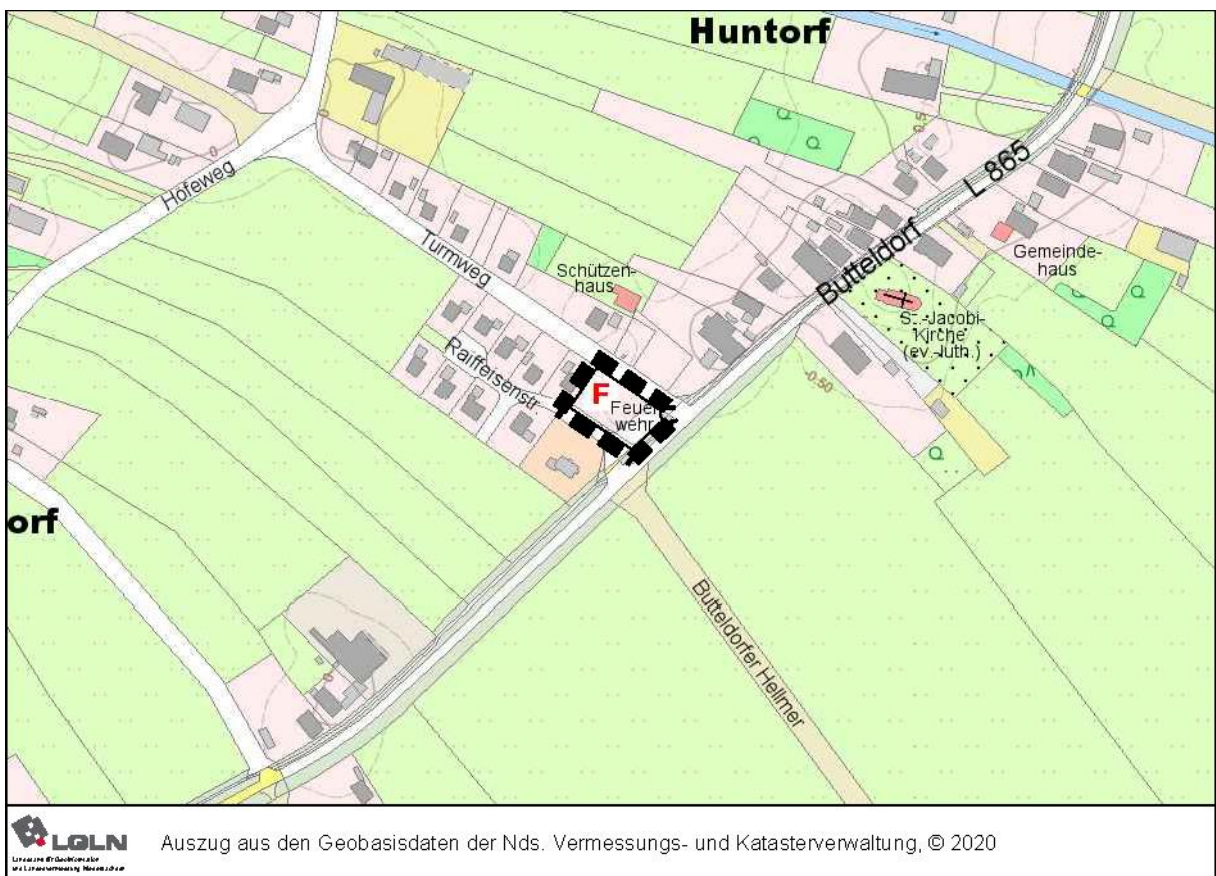


STADT ELSFLETH

Bebauungsplan Nr. 62
„Feuerwehr Altenhuntrorf“

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020

Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 05.05.2020	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	4
	A.4.1 Raumordnung	4
	A.4.2 Flächennutzungsplan	5
	A.4.3 Bebauungsplan	5
	A.4.4 Örtliche Bauvorschriften	6
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.2 Verkehr	7
	B.3 Immissionsschutz	8
	B.4 Natur und Landschaft	8
	B.5 Artenschutz	9
	B.6 Infrastruktur	9
	B.7 Altlasten	9
	B.8 Hochwasserschutz	10
C	DATEN	11
	C.1 Städtebauliche Werte	11
	C.2 Verfahrensvermerke	11

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund größer werdender Einsatzfahrzeuge sowie erhöhter Sicherheits- und Hygienestandards besteht bei der Feuerwehr Altenhutorf der Bedarf das vorhandene Feuerwehrgerätehaus zu modernisieren und zu erweitern. Dieser Bedarf wurde bereits 2017 durch den Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Elsfleth festgestellt. Danach sind die Torbreiten für moderne Feuerwehrfahrzeuge zu gering, die Stellplätze zu schmal und zu wenig ebenerdiger Lagerraum, sog. Alarmlager, vorhanden. Außerdem sei der Anbau einer Fahrzeughalle erforderlich (siehe Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Elsfleth 2017, S. 156 und 164).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 62 dient der Innenentwicklung von Elsfleth in einem bebauten, innerörtlichen Bereich in Moorriem als Maßnahme zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des bestehenden Feuerwehrstandortes. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 61	Festgesetzte Grundfläche Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf hat insgesamt eine Fläche von 1.677 m ² . Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da die Fläche für den Gemeinbedarf lediglich 1.677 m ² beträgt also deutlich < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
-------------------------	---

Inhalt Bebauungsplan Nr. 61	In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 61	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil Elsfleths in Moorriem. Die Bebauung Moorriems erstreckt sich in Form eines etwa 16 km langen Siedlungsstreifens mit einzelnen Ortschaften zwischen der Weser und Oldenburg. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil Moorriems, am südlichen Rand von Butteldorf, einer kleineren Ortschaft mit dörflichem Charakter, die von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Landesstraße L865 „Butteldorf“. Im Nordwesten wird die Fläche von dem Turmweg begrenzt und im Südosten von der Raiffeisenstraße.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einem vorhandenen Feuerwehrstandort mit Feuerwehrgerätehaus und Stellplätzen, umfasst allerdings auch Bereiche der Raiffeisenstraße sowie einer an der Landesstraße gelegenen Bushaltestelle.

Am Ortseingang gelegen, bildet das Plangebiet zusammen mit dem nördlich gelegenen Schützenhaus sowie einem neuen Dorfgemeinschaftshaus einen wichtigen Treffpunkt in der Ortschaft Butteldorf. Östlich des Plangebietes beginnt entlang der Landesstraße der alte Ortskern von Butteldorf. Westlich des Plangebietes befindet sich entlang der Raiffeisenstraße zudem eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das aktuell geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch stammt aus dem Jahr 2003. Der Kreistag hat jedoch bereits am 16.12.2019 ein neues RROP als Satzung beschlossen, welches allerdings noch nicht in Kraft getreten ist. Es wurde im Januar 2020 bei der oberen Landesplanungsbehörde vorgelegt und wird nun (innerhalb von drei Monaten) auf Rechtskraft überprüft.

In dem RROP 2003 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das natürliche Erholungspotential wird laut RROP 2003 besonders durch die räumliche Lage mit der Nähe zum Wasser und durch den hohen Erlebniswert seiner Kulturlandschaft bestimmt. Östlich des Plangebietes befindet sich die Hauptverkehrsstraße als Vorranggebiet.

In dem RROP 2019 wurde für das Plangebiet keine Darstellung getroffen. Östlich davon befindet sich, wie auch im RROP 2003, die Hauptverkehrsstraße. Westlich und östlich sind Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion (Vorbehaltsgebiet) sowie Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -bewirtung dargestellt.

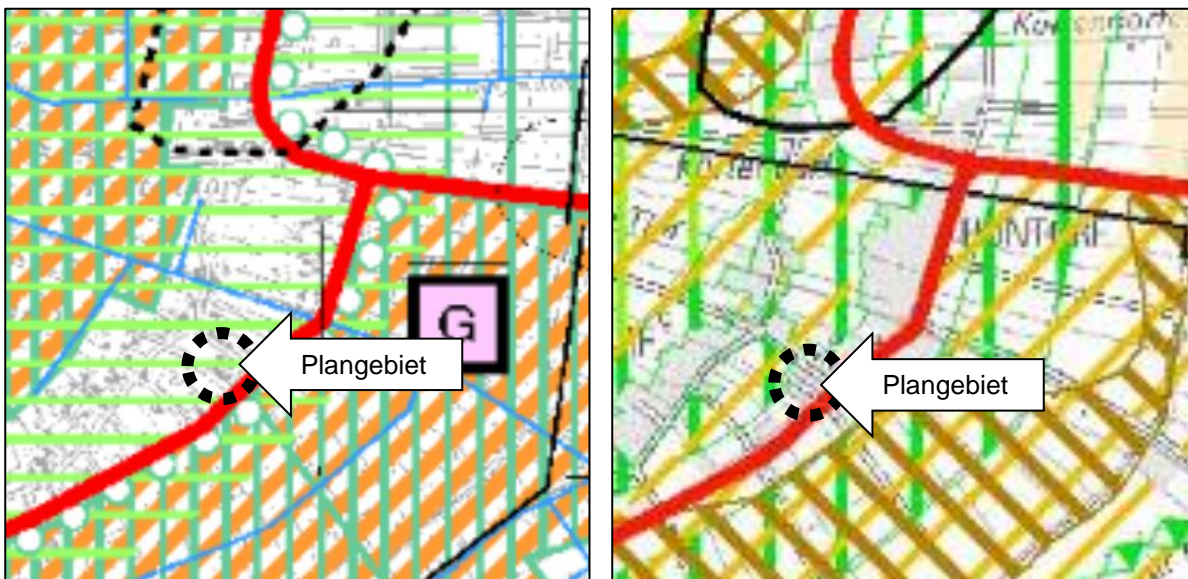


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des LK Wesermarsch, links 2003 und rechts 2019, mit Plangebiet, ohne Maßstab

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth (Teilplan Moorriem) wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Umgeben ist diese Fläche zumeist von gemischten Bauflächen. Südöstlich wird die Landesstraße L865 als eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiter Richtung Südosten werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 62 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth in seinen Darstellungen entwickelt werden.

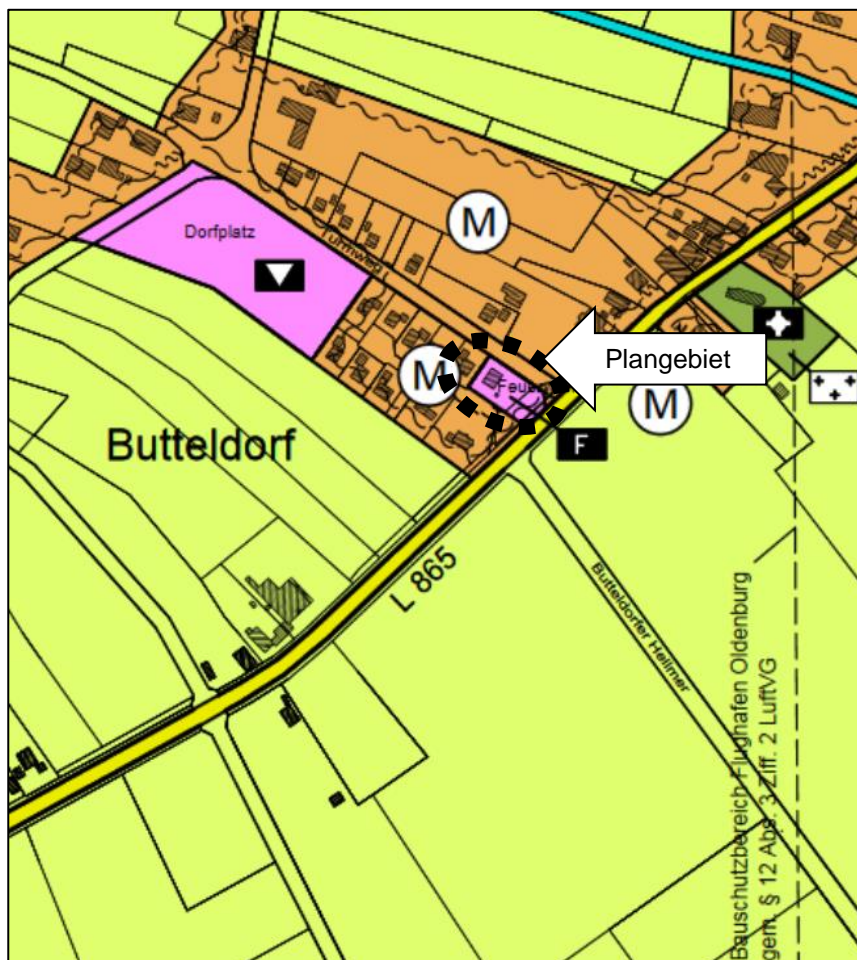


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet, ohne Maßstab (Stand: Juli 2006)

A.4.3 Bebauungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Turmweg“, rechtskräftig seit 1985, befindet sich westlich und südlich des Plangebietes. Ein Teil des Plangebietes überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23. Dieser Teil ist bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 setzt daneben Dorfgebiete (MD) fest, in denen maximal eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Zusätzlich wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.

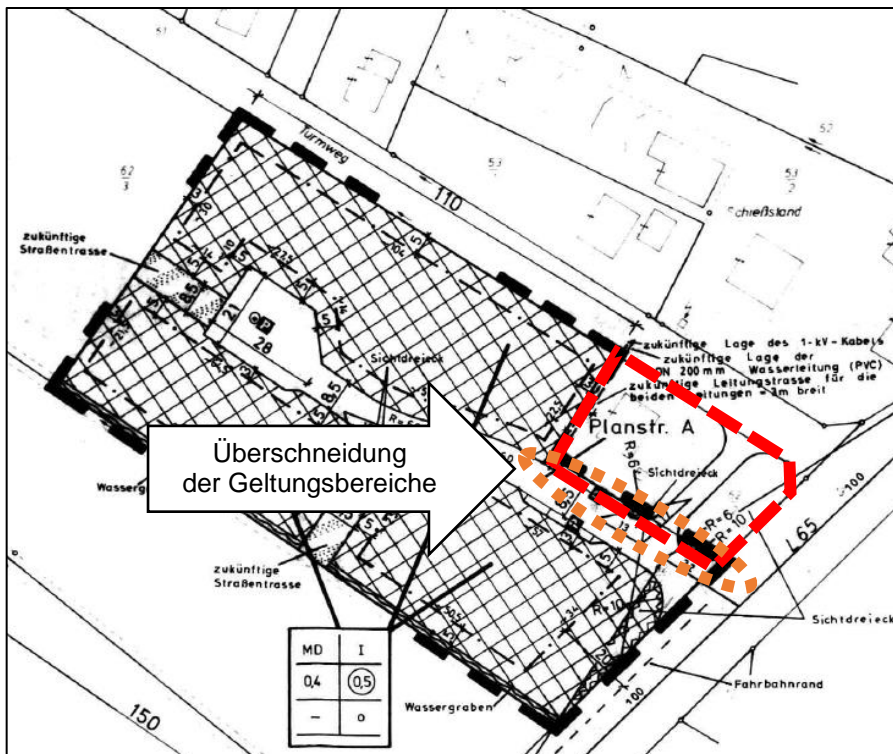


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 23 mit Plangebiet (rot) und Überlagerung (orange), ohne Maßstab

A.4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Elsfleth hat 1996 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich Moorriem beschlossen. Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten Vorgaben für die Gestaltung der Dächer, Fenster und Türen sowie der zu verwendenden Baumaterialien in dem Gebiet. Danach sind die Gebäude beispielsweise nur in Fachwerkbau oder Mauerwerksbau herzustellen und es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Fenster aus Holz zulässig.

Die in der Satzung definierten Vorgaben gelten auch für das Plangebiet und werden bei der Umsetzung der Planung für das neue Feuerwehrgerätehaus von der Stadt Elsfleth zu berücksichtigen sein.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert den für die freiwillige Feuerwehr Altenhuntrorf bereits bestehenden Standort bauleitplanerisch ab und ermöglicht zudem zukünftig auch Änderungen und Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erfolgen keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Fläche, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die zukünftige Gestaltung des Feuerwehrstandortes zu geben und somit auch zukünftig die Möglichkeit zu haben, das Gebäude an die jeweils erforderlichen Anforderungen für Feuerwehrgerätehäuser anpassen zu können.

Weitere Festsetzungen sind auch nicht erforderlich, da die Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) nicht zu den Baugebieten zählen, die unter die Ermächtigungsgrundlage gem. § 9a BauGB fallen. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf die Flächen für Gemeinbedarf keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung müssen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Landesstraße L 865 „Butteldorf“. Im Nordwesten und Südosten verlaufen die Gemeindestraßen Turmweg und Raiffeisenstraße.

Für den Einsatzfall ist eine Ausfahrt der Feuerwehr direkt auf die Landesstraße L865 „Butteldorf“ aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Für den an der Landesstraße liegenden Abschnitt des Plangebietes wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Um dennoch zügig zum Einsatzort zu gelangen, wird die Raiffeisenstraße oder der Turmweg genutzt. Zur Vermeidung einer Kollision der ankommenden Feuerwehrleute mit evtl. schon abfahrenden Feuerwehrfahrzeugen, kann die Zufahrt für Pkw sowie Radfahrer bzw. Fußgänger auf das Feuerwehrgelände entsprechend der festzulegenden Ausfahrt entweder von dem Turmweg oder der Raiffeisenstraße geschaffen werden. Ein kreuzungsfreier Ablauf für Pkw und Fußgänger gegenüber den Einsatzfahrzeugen ist somit möglich, um die Einsatzfahrten im Alarmfall nicht zu gefährden.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs ist insbesondere die an der Raiffeisenstraße im Plangebiet liegende Bushaltestelle „Butteldorf“ zu berücksichtigen. Hier verkehren die Linie 460 und 461. Die Linie 460 fährt mehrmals täglich zwischen Oldenburg und Oberhammelwarden Strand (Elsfleth) und die Linie 461 im Rahmen der Schülerbeförderung zwischen dem Schulzentrum und Moorhausen (Elsfleth).

B.3 Immissionsschutz

Ausgehend von der Landstraße L865 „Butteldorf“ ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung und keine dauerhaften Arbeitsplätze vorgesehen sind, sind negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den von der Landesstraße ausgehenden Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Der Einsatzfall ist im Sinne von Nr. 7.1 der TA Lärm als Notsituation einzustufen und deshalb für die Beurteilung der Immissionssituation nicht relevant. Darüber hinaus befindet sich die Feuerwehr Altenhunteorf bereits an dem Standort. Mit der Planung wird lediglich eine Erweiterung ermöglicht. In dem Jahr 2019 wurden für die Feuerwehr 25 Einsätze aufgezeichnet. Dies entspricht etwa zwei Einsätzen pro Monat. Ausgehend von dem Jahr 2019 ist die Anzahl der Einsätze für die benachbarten Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes als hinnehmbar einzustufen. Durch den Einsatz des Martinshorns im Bereich der Feuerwehrzu- und -ausfahrten in Verbindung mit Noteinsatzfällen kann sowohl tags als auch insbesondere nachts der zulässige Maximalpegel kurzzeitig überschritten werden. Hierbei ist auch das öffentliche Interesse der Gefahrenabwehr und des Rettungsdienstes in die Abwägung einzustellen. Die Überschreitung im Notfall kann auch auf Grund der geringen Anzahl von Einsätzen als Einzelereignis wegen der besonderen gesellschaftlichen Aufgabe als hinzunehmen betrachtet werden.

B.4 Natur und Landschaft

In dem Plangebiet befindet sich bereits ein Feuerwehrgebäude. Die das Gebäude umgebenden Flächen sind zu einem erheblichen Teil versiegelt (ca. 60%) und dienen als Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, als Stellplätze für Privatfahrzeuge der Feuerwehrmitglieder und als Fläche für die vorhandene Bushaltestelle. In den übrigen Teilen des Plangebietes befinden sich Rasenflächen, eine Hecke und einige Gehölze, die an den Rändern des Plangebietes liegen. Umgeben ist das Plangebiet von Wohngebäuden mit Ziergärten. Nach Südosten öffnet sich südöstlich Landesstraße L865 die Landschaft, die in diesen Bereichen vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt ist.

In den neu versiegelten Bereichen können erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauung für das Schutzgut Boden zu verzeichnen sein. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen bereits zum erheblichen Teil durch die vorhandene Bebauung, die davor befindlichen Aufstellplätze und Stellplätze für Feuerwehrleute erheblich versiegelt ist, ergibt sich insgesamt nur eine verhältnismäßig kleine Fläche die zusätzlich versiegelt werden kann.

Da mit der vorliegenden Planung lediglich eine Erweiterung des vorhandenen Feuerwehrstandorts ermöglicht wird, ist eine Beeinträchtigung der Landschaft nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Nutzung eines bereits vorhandenen Standortes, der bereits überwiegend versiegelt ist, sind auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Be-

bauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

B.5 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Strukturen ist das Vorkommen von geschützten Arten (Fledermäusen/Vögel) unwahrscheinlich. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und wegen der geringen Größe des Plangebietes ist daher nicht davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung verletzt werden.

Aus Vorsorgegesichtspunkten wird jedoch ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser bestehen bereits ausreichend Leitungen in dem Gebiet.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und überwiegend versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Graben, der nördlich des Plangebietes entlang des Turmweges verläuft, entwässert. Da bereits ein Großteil der Fläche versiegelt ist und durch die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses am vorhandenen Standort nur mit einer geringfügig stärkeren Versiegelung der Flächen zu rechnen ist, ergeben sich aus der Planung keine erheblichen Änderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung. Daher wird im vorliegenden Fall auf die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzept verzichtet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Wesermarsch.

B.7 Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

B.8 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG im Einzugsgebiet der Hunte/Weser. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ extrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei > 4 m.

Das Risikogebiet wird nachrichtlich übernommen, um eine Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos zu entfalten. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da das Plangebiet mitten in einer Ortslage liegt und über einen Bebauungsplan vorzubereitende Maßnahmen, z.B. höher legen des Baugebietes, angesichts der zu erwartenden Wasserhöhen und des kleinen Plangebietes hier unrealistisch sind.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen sich als relativ ebene Fläche dar. Größere Gefälle, die bei einem Starkregenereignis zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

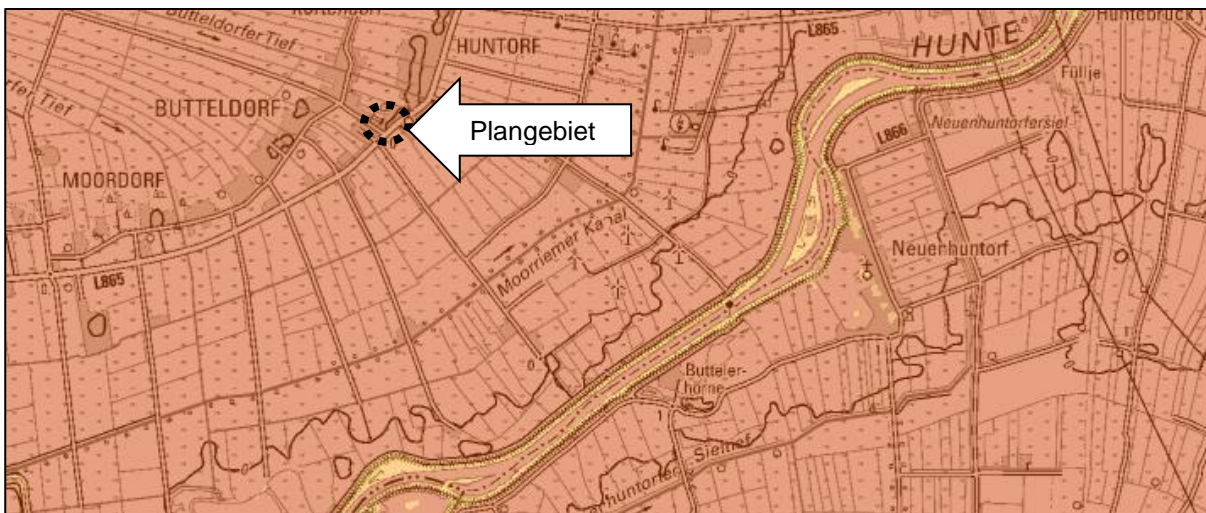


Abb. 4: Ausschnitt aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Wassertiefen HQ_{extrem} Küste, mit Plangebiet, ohne Maßstab

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.677
Σ	1.677

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 62 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegt.

Elsfleth, den

.....

Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin