

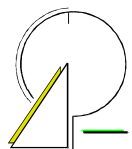
**STADT ELSFLETH**  
**Landkreis Wesermarsch**

---



**Zusammenfassende Erklärung  
zur**

**6. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
„Nordstraße“**



## **1.0 Ziel der Bauleitplanung**

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 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 Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt wird.

## **2.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB wurden Anregungen zum Immissionsschutz und zur Oberflächenentwässerung vorgebracht. Des Weiteren ist eine Anregung zur Entfernung des Flurstückes 81/2 aus dem Plangebiet eingegangen.

Den Anregungen zum Immissionsschutz sowie zur Oberflächenentwässerung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen. Das Flurstück 81/2 wurde aus dem Plangebiet herausgenommen.

Alle weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

## **3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in diesem dargestellt. Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens sind durch die vorherige Darstellung als gewerbliche und gemischte Bauflächen auf alle Schutzgüter als nicht erheblich einzustufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie unter der Voraussetzung der Bereitstellung adäquater Ersatzflächen durch die hier geplante Entwicklung keine erheblichen negativen

Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück bleiben.

#### **4.0 In-Kraft-Treten der Bauleitplanung**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ wurde vom Rat der Stadt Elsfleth am 27.03.2017 mit der dazugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen.

Gemäß § 6 BauGB wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung des Landkreises Wesermarsch vom ..... genehmigt. Die Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nordstraße“ am ..... wirksam geworden.

Elsfleth, den .....

.....  
Bürgermeisterin

(SIEGEL)