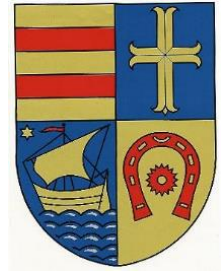


STADT ELSFLETH

Landkreis Wesermarsch



15. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 67 "Bardenfleth"

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Vorentwurf

18.02.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, die Vorhaben eines ansässigen Betriebes an der Straße „Bardenfleth“ im gleichnamigen Ortsteil abzusichern und weitere betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zukunftsfähig zu ermöglichen. Aus diesem Grund stellt sie den Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes Elsfleth im Ortsteil Bardenfleth und entspricht zu einem Großteil dem Betriebsgelände des Dachdeckerbetriebes „Thormählen“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,76 ha und beplant die Flurstücke 40/2, 40/3, 40, 6, 40/8, 40/9, 40/10, 41, 42/1, 42/2 und 43. Als östliche Begrenzung fungiert die Straße „Bardenfleth“ (L864), an der sich sowohl nach Norden als auch nach Süden in einer ortstypischen Flethstruktur, Wohnhäuser und Gehöfte aufreihen. Die Straße verbindet die nördlich gelegene Ortschaft „Nordermoor“ mit der südlich gelegenen Ortschaft „Eckfleth“. Westlich des Geltungsbereiches schließt anstatt weiterer Bebauung großflächiges Grünland an. Eine weitere Grünfläche befindet sich jenseits des „Bardenflether Tiefs“, welches als nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches fungiert, bevor sich die Bebauungsstruktur nach Norden hin weiter fortsetzt. Während sich innerhalb des Plangebietes im östlichen Bereich entlang der Landestraße 864 neben dem Firmensitz auch Wohnbebauung konzentriert, ist der zentrale Bereich durch betriebszugehörige Werks- und Lagerhallen geprägt. Die westlichen Flächen grenzen an die offene Landschaft. Sie sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und werden derzeit als Lagerflächen genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ verfolgt das Ziel, das besagte Plangebiet entsprechend der Entwicklungsvorstellungen baurechtlich zu beordnen.

2.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 „BARDENFLETH“

Der östliche Teilabschnitt wird im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung von der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahre 1994 beplant. An deren Festsetzungen orientieren sich in Teilen die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“.

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ zwei dörfliche Wohngebiete (MDW 1 und 2) gem. § 5a BauNVO festgesetzt, um eine differenzierte Nutzung entsprechend den Gebietsansprüchen zu ermöglichen. Somit sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dadurch weicht die vorliegende Planung geringfügig von der Innenbereichssatzung ab, die als Art der baulichen Nutzung noch Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO festsetzte, ferner werden in der Satzung die gem. § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauGB als Nutzung ausgeschlossen. In den festgesetzten dörflichen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 67 wären diese gem. § 5a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig gewesen, entsprechend der Ursprungsplanung werden diese Nutzungen allerdings durch die vorliegende Planung ebenfalls ausgeschlossen. Großflächige Gartenbaubetriebe würden ferner in ihren

Flächenbedarfen und ihrem Erscheinungsbild dem Gebietscharakter schaden. Dasselbe gilt für Tankstellen, deren Errichtung mit einem für den Ortsteil Bardenfleth unverträglichen Verkehrsaufkommen einhergehen würde.

Um die Wohndichte zu regulieren, setzt die Planung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB eine Maximalzahl von zwei Wohnungen fest. Eine entsprechende Regelung ist in der Ursprungssatzung nicht enthalten, allerdings betreffen Fragen einer qualitativen Verdichtung zunehmend auch den ländlichen Raum. Mit einer Begrenzung der Wohnungszahl auf zwei wird einer angemessenen Deckung der Wohnraumbedarfe Rechnung getragen und gleichzeitig eine der ländlichen Umgebung unangemessene Konzentration und Verdichtung der Wohnungen verhindert.

Die Planung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.67 legt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 fest. Die in der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB festgesetzte Begrenzung der Grundfläche von Gebäuden auf 200 qm und der Geschossfläche auf 250 m wird somit durch eine zeitgemäße Regelung ersetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert für den Gebietstyp eines dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. § 17 BauNVO und ermöglicht die geplanten Bauvorhaben und Erweiterungsabsichten bei gleichzeitiger Gewährleistung einer verträglichen Versiegelung.

Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Maximalzahl von zwei (II) Vollgeschossen gem. § 20 BauNVO definiert. Diese Festsetzung übersteigt die Festsetzungen der Innenbereichssatzung, entspricht aber modernen Wohn- und Nutzungsansprüchen und ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Neubauten. Beispielsweise wird der gleichartige Neubau des Bürogebäudes mit dieser Regelung realisierbar. Um trotz der Erhöhung der Zahl an Vollgeschossen eine verträgliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten, begrenzt die Planung die Firsthöhe im straßenseitigen Bereich MDW 1 auf $FH \leq 9,50$ m.

Sich orientierend an dem bebauten Umfeld, der räumlichen Umgebung und den Erweiterungsabsichten des Betriebes wird hinsichtlich der Bauweise zwischen den Teilbereichen MDW 1 und MDW 2 unterschieden. Für das straßenseitig gelegene dörfliche Wohngebiet 1 (MDW 1) setzt die Planung gem. der Ursprungssatzung eine ortstypische offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO fest. Hierin spiegelt sich der ortstypische, lockere, durch Einfamilienhäuser geprägte Baustruktur wieder.

In dem dörflichen Wohngebiet 2 (MDW 2) ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, welche die intendierte Betriebserweiterung in Form der Errichtung von großflächigen Werks- und Lagerhallen ermöglicht. Zulässig sind Gebäude wie in einer offenen Bauweise, allerdings ohne eine Längenbegrenzung von 50 m. Eine entsprechende Begrenzung würde die geplanten Vorhaben verhindern.

In beiden dörflichen Wohngebieten (MDW 1 und MDW 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser (E) zulässig. Auch diese Festsetzung berücksichtigt das dörfliche Umfeld der Ortslage. Doppel-, Reihen-, oder Mehrfamilienhäuser wären in dem durch landwirtschaftliche Betriebe und einfache Wohnnutzungen geprägten Ortsteil Bardenfleth als nicht verträglich zu werten.

In den Bereichen, in denen sich der Bebauungsplan Nr. 67 mit der Innenbereichssatzung überlagert, werden die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO größtenteils entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Nach Süden hin ist das Baufenster geöffnet, d. h. ohne Abstand festgesetzt, um auf Grundlage der Innenbereichssatzung den Anschluss an die angrenzenden Bebauungen zu schaffen. In

den neu beplanten Bereichen ist an der südlichen Grenze sowie im Westen zu privaten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltsbindung einheitlich ein Abstand von 3 m vorgesehen. Im Norden hält die Planung zu einer privaten Grünfläche mit überlagernden Bindungen für den Erhalt oder die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Baumschutzes einen Abstand von 5 m ein. Um die Räumung des vorhandenen Gewässers zu gewährleisten, wird im Norden östlich der Gehölze eine vorhandene Flurstücksgrenze aufgenommen, die einen vorhandenen Gewässerräumstreifen markiert. Westlich ist ein Abstand von 8 m vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt: Um angesichts der Neuausweisungen im westlichen Bereich des Plangebietes eine Eingrünung hin zur offenen Landschaft zu gewährleisten, sollen Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Gleichzeitig gilt es, vorhandene Grünstrukturen, beispielsweise einen vorhandenen Einzelbaum, zu erhalten und zu schützen. Aus diesem Grund weist die Planung an der westlichen und südwestlichen Grenze private Grünflächen überlagernd mit Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a § b BauGB aus. An einer Stelle an der westlichen Grenze wird der Anpflanzstreifen aufgrund einer bestehenden Wegeverbindung auf das benachbarte Feld unterbrochen. Im Norden, angrenzend an das Bardenflether Tief, wird eine private Grünfläche überlagernd mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ausgewiesen mit dem Ziel, hier vorhandene Gehölzbestände zu erhalten. Die Baumarten und Gehölzqualitäten sind in beiden Fällen den textlichen Festsetzungen Nr. 4 der Planzeichnung zu entnehmen.

Die ursprüngliche Innenbereichssatzung trifft weitere Festsetzungen, unter anderem ist die Stellung der baulichen Anlagen auf Grundlage der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB geregelt. Im Hinblick auf Garagen und Nebenanlagen schreibt die bestehende Satzung weiterhin vor, dass diese im Bauwich nicht zulässig sind und unter anderem von der L 864 einen Abstand von 20 m einhalten müssen. Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Grundstück, sind Sammelgaragen vorzusehen. Darüber hinaus schreibt die Satzung einen Erhalt der offenen Entwässerungsgräben sowie eine Markierung von neuen Grundstücksgrenzen durch Gräben vor. Diese Regelungen betreffen entweder Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ oder stehen den mit der Planung verfolgten Entwicklungsvorstellungen entgegen und werden somit nicht aufgenommen.

3.0 WEITERE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Im Zuge der Bauleitplanung ist das Vorhaben mit den Inhalten weiterer örtlicher wie überörtlicher Planungen abzustimmen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 weist den östlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes bisher als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO aus und schafft damit die Grundlage für die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO in diesem Bereich. Die rückwärtig westlichen Flächen sind derzeit allerdings noch als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauNVO dargestellt. Dahingehend wird der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der 15. Flächennutzungsplanänderung geändert.

Gemäß § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“, einer Anpassung an die Ziele der Raumord-

nung. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP- Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Wichtig ist es dem Konzept zufolge, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und ein Arbeitsplatzangebot zu sichern. Mit der baulichen Erweiterung des Betriebes „Thormählen“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 wird den Zielen des LROP entsprochen. Das Plangebiet liegt ferner im Stadtgebiet der Stadt Elsfleth im Ortsteil Bardenfleth, welches das der derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definieren. Da die Planung hier eine Betriebserweiterung ermöglicht, ist sie somit sowohl mit der Planung auf Landesebene (LROP) als auch mit den regionalen Vorgaben (RROP) vereinbar.

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO verfolgen das Ziel, eine ortstypische Gestaltung des Planvorhabens sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“, welcher mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungsvorschriften deckungsgleich ist, liegt im Elsflether Ortsteil Bardenfleth. Genau wie die benachbarten Ortsteile Dalsper, Moorriem und Neuenbrok erstreckt sich Bardenfleth beidseitig einer zentral verlaufenden Hauptstraße und ist durch regionaltypische Bauformen wie zum Beispiel Hallenhäuser mit Fachwerkfassaden und Reetdächer sowie weitläufiges, von Flethen durchzogenes Grünland und Moore als charakteristische Landschaftsformen geprägt.

Diese örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ orientieren sich ferner an der bereits vorhandenen ortstypischen Bebauung und der bereits bestehenden Satzung „Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich Moorriem“ aus dem Jahr 1996. Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten, welche einem Neubau gleichkommen, haben sich an diese gestalterischen Vorschriften zu halten.

Um die Dachformen und damit ein Einfügen in die lokale Bebauung zu sichern, sollen die Dächer als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° ausgeführt werden. Auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sollen zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 50° und Gründächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig sein. Eine Dachneigung von mindestens 15° sollen nicht ortsbildprägende landwirtschaftlich genutzte Gebäude einhalten, in denen sich keine Wohnungen befinden. Die Dachflächen sollen eine geschlossene Form haben. Um auch den Baubestand in seiner Form zu erhalten, sollen für Hallenhäuser die Dachneigung, Abwalmung und Traufhöhe erhalten werden.

Zur Sicherung der Dachformen und des Wiedererkennungswertes der bebauten Landschaft sind auch die Dachausbauten maßgebend. Dementsprechend sollen Dachausbauten in Form von Schleppegauben umgesetzt werden, welche sich maximal über ein Drittel der Länge des Hauptdaches erstrecken und einen Abstand von einem Viertel der Länge des Hauptdaches zu den Giebeln einhalten sollen. Für die ortstypischen Hallen- und Köterhäuser gilt eine maximale Länge der Schleppegauben von einem Viertel der Hauptdachlänge gelten und ein Mindestabstand zum nächstgelegenen Giebel von einem Achtel der Hauptdachlänge. Die

Höhe der Traufen der Schleppgauben soll die halbe Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Gauben sollen nur im Bereich der Wohnanteile der Hallenhäuser ausgebildet werden. In Staatshäusern soll der Ausbau von Dachgauben nicht möglich sein.

Da für gewerblich genutzte Hallen bzw. gewerblich genutzte Nebengebäude ausdifferenzierte Nutzungsansprüche gelten, sind die Vorgaben der Dachform und Dachausbauten sowie weiterer Festsetzungen für diese Bauten nicht bindend. Die Entwicklungsziele des ansässigen Betriebes sehen eine Neuerrichtung von entsprechenden gewerblichen Gebäuden vor. Als Produktionsstätten oder Lagerräume müssen entsprechende Bauten den Anforderungen ihres jeweiligen Zweckes erfüllen, demnach ist die Funktionalität höher zu gewichten als die Gestaltung. Ferner sind entsprechende großflächige gewerbliche Hallen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisierbar und wirken somit optisch nicht auf den öffentlichen Straßenraum ein.

Um ein Anpassen neuer Bauten in das bestehende Bauegefüge zu gewährleisten, sind neben Form auch Farbe und Material von Bedeutung. Somit soll die Dacheindeckung nur in Ton- und Betondachsteinen in roten Farbtönen und Reith erfolgen. Andere Farbtöne und -materialien entsprechen nicht dem vorherrschenden Gestaltungsbild des Ortsteiles Bardenfleth. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zusätzliche Gründächer auf Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) sollen zulässig sein.

Für neue gewerblich genutzte Hallen bzw. gewerblich genutzte Nebengebäude und neue landwirtschaftliche Nebengebäude soll ab einer Grundfläche von mehr als 40 m² eine Eindeckung aus einem mittel- bis dunkelgrauen oder roten, verwitterungsfähigen und in der Falllinie des Daches strukturierten Material (z.B. Wellplatten) vorgeschrieben werden. Selbige Gebäudearten mit weniger als 40 m² können von dieser Regelung abweichen. Die baukulturell hochwertigen Hallenhausdächer sollen vorrangig in Reith gedeckt werden, wobei eine mittel- bis dunkelgraue, verwitterungsfähige und die Falllinie des Daches betonende Deckung (z.B. Wellplatten) ersatzweise verwendet werden kann. Wichtig ist bei letzterem die Nachahmung der Stärke des Reithdaches im Trauf- und Ortgangbereichs. Bei Fachwerkgebäuden sollen keine roten Dachziegel verwendet werden, bei Mauerwerksgebäuden soll eine Eindeckung mit roten Dachziegeln zulässig sein.

Neben den Dächern ist auch die Fassadengestaltung prägend für den Erhalt des Ortsbildes. Alle Gebäude im Geltungsbereich sollen als Fachwerkbau oder Mauerwerksbau erstellt werden. Für die Ausfachung der Fachwerkgebäude soll Weidengeflecht und Lehm verwendet werden, wobei das Fachwerk der Hauptgebäude weiß zu streichen sein soll. Holz, in einem dunkelbraunen, offenporigen Anstrich, kann für Gliederungs- und Gestaltungszwecke verwendet werden. Holz, in selbigem Anstrich, kann auch für die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude (§14 BauNVO) verwendet werden. Landwirtschaftliche wie gewerblich genutzte Hallen und Nebengebäude unterliegen auch hier besonderen Ansprüchen und können demnach, sofern dies aus technischen, konstruktiven oder betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig ist, auch auf andere Materialien zurückgreifen.

Für Fenster und Türen, welche die Fassade in ihrer Erscheinung komplettieren, sollen ebenfalls Festsetzungen getroffen werden, um eine lokale, authentische Bebauung zu gewährleisten. Für die Fenster sind weiße Farbtöne und für geschlossene Teile (Türen und Tore etc.) grüne Farbtöne zu wählen.

Die Fenster der Wohnhäuser und Wohnanteile der Hallenhäuser sollen in vertikalen Formaten oder aus einer Reihung von quadratischen Formaten bestehen. Bei Fachwerkhäusern soll die Ständerwerkstruktur maßgebend für Fenster und Türen sein. Hallenhausfenster sollen grundsätzlich gegliedert sein, wohingegen bei quadratisch und niedrigstehenden Formaten mindestens eine senkrechte Teilung und bei hohen stehenden Formaten eine zusätzliche horizontale Teilung (Krämpfer) vorzusehen sein soll. Eine weitere, nicht zu klein zugeschnittene Teilung (Butzenscheiben) soll wenn möglich durch Sprossen vorgenommen werden. Die Fenster in den Wirtschaftsteilen der Hallenhäuser sollen in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten werden. Hier sollen auch liegende Formate von 1:1,5 zulässig sein. Durch diese Vorschriften wird das Erscheinungsbild der Hallenhäuser gewahrt.

Ausgenommen von den Vorgaben des Baumaterials sind weiterhin ortsprägende Gebäude, welche als Putzbauten errichtet wurden (z.B. die Staatshäuser). Abweichungen von dieser gestalterischen Vorschrift sollen im Einzelfall mittels eines schriftlichen Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zulässig sein.

5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ sind auch die öffentlichen Belange zu beachten. Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist anzumerken, dass das anfallende Niederschlagswasser über die bestehenden Gräben im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes abgeleitet wird. Entwässerungsprobleme sind in der Ortslage nicht bekannt. Weitere Belange werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft und ggf. in die Planung eingearbeitet.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird im Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung“ innerhalb des nächsten Verfahrensschrittes in die Planung eingestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Bardenfleth“ (L 864).
- **ÖPNV**
Östlich des Plangebietes und des Gewerbegebietes, in unmittelbarer Entfernung (< 100 Meter), liegt die Bushaltestelle „Bardenfleth Frels“ mit den Buslinien 460, 461, 463. Die Haltestelle befindet sich an der L 864 Bardenfleth.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Für die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers geschieht über das vorhandene Grabensystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **WHG** (Wasserhaushaltsgesetz des Bundes)

7.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ erfolgte im Auftrag der Stadt Elsfleth durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de