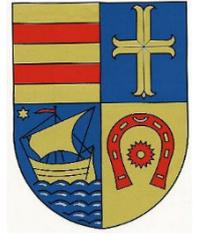


# STADT ELSFLETH



Landkreis Wesermarsch

---

## Bebauungsplan Nr. 12 A, 10. Änderung „Innenstadt - Kerngebiet“ mit Örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

## Begründung

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>2.0 KARTENMATERIAL</b>	<b>3</b>
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Belange des Artenschutzes	5
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7 Schalltechnische Belange	7
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3 Erhaltenswerte Einzelbäume	8
5.4 Private Grünfläche	8
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen	8
<b>6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
6.1 Verkehrserschließung	9
6.2 ÖPNV	9
6.3 Gas- und Stromversorgung	9
6.4 Wasserversorgung	9
6.5 Schmutzwasserentsorgung	9
6.6 Abfallbeseitigung	9
6.7 Oberflächenentwässerung	9
6.8 Fernmeldetechnische Versorgung	9
6.9 Sonderabfälle	9
6.10 Brandschutz	9
<b>7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NR. 1 UND 6 NBAUO)</b>	<b>10</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>10</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	10
<b>9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>10</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss	10
9.2 Öffentliche Auslegung	10
9.3 Satzungsbeschluss	11
9.4 Planverfasser	11

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Unternehmen Joachim Tiesler, Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG (Tiesler) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, welchem die Stadt Elsfleth in Form dieser Änderung des Bebauungsplanes folgt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern an der Hafestraße, westlich der Berufsschule auf dem Firmengelände des Unternehmens. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> und dient derzeit im Wesentlichen als Parkplatz.

Die bebaubare Fläche des Bauunternehmens Tiesler an der Hafestraße 9 ist durch Festsetzungen in der Bauleitplanung begrenzt. Die Firma möchte sich am Verwaltungsstandort zukunftsfähig aufstellen und den Beschäftigten adäquate Arbeitsplätze anbieten. Hierzu ist ein neues Verwaltungsgebäude an der Ostseite beabsichtigt. Dazu ist der Bauungsplan zu ändern, um in einem künftigen voraussichtlichen Mischgebiet (MI) Bauplanungsrecht auszuweisen. Dies ist Grundlage einer folgenden Baugenehmigung. Eine Befreiung der bestehenden Bauleitplanung kann seitens des Landkreises nicht ausgesprochen werden, da Grundzüge der Planung betroffen sind.

Das Bauleitplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Baurecht lässt für einen kleinen Bereich ein beschleunigtes Verfahren zulässt. Für die Nachverdichtung von Flächen ist diese Bauleitplanung vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht. Es ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und somit für ein § 13a-Verfahren geeignet. Daher wird der Bebauungsplan in einem verkürzten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt (Aufstellung, Entwurf, Satzung).

Im vorliegenden Fall wird die Fläche eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Stadtbereich von Elsfleth überplant. Bei dem Planungsziel handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Diese Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 A, 10. Änderung „Innenstadt - Kerngebiet“ mit einer Flächengröße von insgesamt circa 450 m<sup>2</sup> befindet sich in der zentralen Lage der Stadt Elsfleth. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die „Hafestraße“ an und ist im Westen vom Unternehmen Joachim Tiesler Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG mit Gebäuden und Nebenflächen umgeben. Östlich angrenzend befindet sich die berufsbildenden Schulen des Landkreises Wesermarsch mit Parkflächen. Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden der „Hafestraße“ mit einem angrenzenden Einzelhändler, im Osten von einem Schulgelände mit Parkplatzflächen, im Süden von einem Getränkemarkt und im Westen von dem Firmengelände Tiesler mit seinen Parkplatzflächen.

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **1.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Parkplatz genutzt. Zusätzlich befinden sich noch zwei kleine bauliche Anlagen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, Darüber hinaus befinden sich mehrere Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches, welche raumprägend sind und eine Nutzungszäsur in der Nachbarschaft darstellen.

Erschlossen wird das Plangebiet über die nördlich angrenzende „Hafenstraße“ in Form einer Einfahrt zu Hausnummer 9.

Umgeben wird das Plangebiet sowohl von Wohnbebauung liegt aber gleichzeitig in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem großen Einzelhändler, sozialen Einrichtungen (Berufsbildende Schule) sowie weiteren Unternehmen im Zentrum der Stadt Elsfleth.

## **2.0 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen.

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

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) haben die in diesem Programm dargestellten Vorranggebiete aufgrund raumstruktureller Erfordernisse eine Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten Zweckbestimmung vereinbar sein (Niedersächsisches Innenministerium 2017). Das Landes-Raumordnungsprogramm ist die Basis für die Landesentwicklung und auch die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) der einzelnen Landkreise.

Das LROP von 1994 liegt aktuell mit dem Stand 2022 vor. Das LROP nimmt für das Plangebiet und auch für die Stadt Elsfleth keine gesonderten Darstellungen vor, welche für die vorliegende Bauleitplanung beachtungsrelevant wären.

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

Die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) sind Ergebnis der Regionalplanung und werden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) entwickelt. Die wesentliche Aufgabe der Regionalplanung ist es, die Vorstellungen der Planungsträger und seiner etwaigen Gemeinden/Städten zur Entwicklung mit den raumbedeutsamen Planungen der Fachplanungsträger (z. B. Versorger, Straßenbauämter etc.) und den überörtlich bedeutsamen regionalen und landesweiten Entwicklungszielen so abzustimmen, dass im Zusammenwirken aller Planungen und Maßnahmen der bestmögliche Nutzen für die gesamte Region erzielt wird. Die Regionalplanung ist somit ein Bindeglied zwischen der Raumordnung des Landes, den

Fachplanungen und den Gemeinden/ Städten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms nicht nur konkretisiert und raumbedeutsamen Belange sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit größerer Detailschärfe dargestellt, sondern auch um eigene, für die Entwicklung der Träger der Regionalplanung bedeutsame Ziele ergänzt. Es bildet zusammen mit dem Landes-Raumordnungsprogramm die Grundlage für die Koordinierung aller raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Fachplanungen und -Maßnahmen, die für die Entwicklung ihrer Trägermaßgeblich sind. Grundsätzlich wird in den Regionalen Raumordnungsprogrammen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Planungsraumes dargestellt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.05.2020 trat das RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch in Kraft. Hier sind insbesondere die Darstellungen der Vorranggebiete sowie der Vorbehaltsgebiete von Bedeutung. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein (Vereinbarkeitsgebot). Die Ausweisung von Vorranggebieten soll dazu dienen, dass in ihnen festgelegte Ziel der Raumordnung gegenüber konkurrierenden Interessen und Planungen durchzusetzen, z. B. den Schutz von Natur und Landschaft oder die Möglichkeit des Abbaus von Bodenschätzen, den Bau von Infrastrukturen etc. Vorranggebiete sind grundsätzlich abschließend abgewogen und können nicht durch die Fachplanungen oder regionale Belange überwunden werden.

Die Stadt Elsfleth ist im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum ohne besonderen Standortschwerpunkt ausgewiesen. Als Aufgabe zu Sicherung und Entwicklung wird dem Grundzentrum der Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zugewiesen. Die Stadt Elsfleth hat als Grundzentrum die Einrichtungen ihrer Zentralitätsstufe für ihren Einzugsbereich zur Verfügung zu stellen. Der Ort übernimmt für das gesamte Stadtgebiet die wesentlichen Versorgungsfunktionen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, medizinische Versorgung, Bildung und Verwaltung. Elsfleth verfügt über ein gutes Angebot der Einrichtungen für den periodischen Bedarf und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Diesem Entwicklungsschwerpunkt würde die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines Mischgebiets grundsätzlich entsprechen. Darüber hinaus wird die angrenzende „Hafenstraße“ als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt. Da die Planung die Fläche der Straße nicht tangiert, verbleibt diese auch unverändert in ihrer raumordnerischen Funktion.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Planungsabsichten sich aus der Landes- und Raumordnung entwickeln lassen, bzw. diesen entsprechen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth, aus dem Jahr 2006, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht auch den Planungsabsichten der vorliegenden Bauleitplanänderung. Somit gilt die vorliegende Planung als aus der Flächennutzungsplanung entwickelt. Einer Berichtigung bedarfs es folglich nicht.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 A „Innenstadt – Kerngebiet“ mit seiner 5. Änderung anwendbar. Hier drin wird für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Ausweisung „Schule“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine III-Geschossigkeit, eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 vorgegeben. Umgeben wird das Plangebiet im Osten von selbiger Nutzung, im Süden und Westen von einem Mischgebiet und im Norden grenzt es an eine öffentliche Verkehrsfläche.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Belange des Artenschutzes

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12A wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca.  $450 \text{ m}^2$  findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gemäß § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Belange von Natur und Landschaft bzw. die Belange des Artenschutzes dargestellt.

#### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete**

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. Flächen naturschutzfachlicher Programme<sup>1</sup>.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der „Hafenstraße“ wurden festgesetzt und die Einzelbäume in der genannten Fläche mit naturschutzfachlichen Festsetzungen gesichert. Im Übrigen wird auf die o. g. Aussagen zur Anwendung des § 13a BauGB verwiesen. Von daher entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

### 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Gehölzbestände erhalten bleiben. Dies

---

<sup>1</sup> MU (2025) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025): Umweltkarten Niedersachsen (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?lang=de&topic=Natur&bgLayer=Topographie-Grau&E=463921.55&N=5898739.57&zoom=15>), Zugriff: Januar 2025.

sieht die vorliegende Planung bzw. die getroffenen Festsetzungen vor. Grundsätzlich gilt aber auch bei dieser Änderung, dass die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig ist. Darüber hinaus ist diese unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern widererwartend doch Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch die vorhandene Kanalisation schadlos abgeführt werden.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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 / Kampfmittel**

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 sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder

Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wesermarsch bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

#### **4.7 Schalltechnische Belange**

Aus dem Gebiet der Bauleitplanung bestehen gegenüber den Trägern der Straßenbaulast der B 212 keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Festsetzungen erfolgen im Wesentlichen durch die Übernahme bzw. Anlehnung aus dem Bestandsplan Nr. 12 A mit deiner 5. Änderung. Ein Abgleich mit der heutigen Gesetzeslage und einer zukunftsfähigen Steuerung fand statt.

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

In Bezug auf den Nutzungskatalog wird innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zugelassen, dass die allgemein zulässigen Nutzungen Nr.

3, 6, 7 und 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO) sind. Darüber hinaus sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

## **5.2 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der Baugrenzen dehnt sich weitestgehend auf das gesamte Plangebiet aus, um eine städtebauliche Entwicklung vornehmen zu können. Die Breite des Plangebietes liegt zwischen ca. 8 m bis 11 m, daher wäre ein Absätzen der Baugrenzen um Rand des Geltungsbereiches nicht sinnvoll. Lediglich am nördlichen Rand im Abstand zur privaten Grünfläche wurde zum Schutz der vorhandenen Vegetation ein Abstand von 2,00 m gewählt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

## **5.3 Erhaltenswerte Einzelbäume**

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 4,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

Diese Festsetzung erfolgt teilweise in Verbindung mit der festgesetzten privaten Grünfläche. Gemäß den Vorgaben der Stadt zu dieser Planung soll sowohl der 8 m breite Streifen entlang der „Hafenstraße“ mit seinen Grünstrukturen erhalten bleiben und gesichert werden als auch die innerhalb des Plangebietes befindlichen, größeren Einzelbäume.

## **5.4 Private Grünfläche**

Die Stadt möchte einen 8,00 m breiten Grünstreifen entlang der „Hafenstraße“ aus städtebaulichen Gründen als prägendes Straßenelement sichern und somit gleichzeitig den direkten Bau von Gebäuden an der Straße vermeiden. Folglich wird der bestehende Bereich als private Grünfläche mit der Vorgabe zum Erhalt der prägenden Einzelbäume gesichert.

## **5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen**

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. auf dem angrenzenden Flurstück verlaufen überörtliche Versorgungsleitungen (Schmutzwasser, Regenwasser) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungen sind mit ihren Abständen (2,5 m ab Leitungsangabe) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt und den Ver- bzw. Entsorgungsträgern zu belasten, um eine dauerhafte Begehbarkeit zu ermöglichen.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hafenstraße“, welche nördlich an das Plangebiet angrenzt.

### **6.2 ÖPNV**

Circa 150 m nordöstlich vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Petersstraße“, welche von den Linien 451, 460 und 461 (Elsfleth, Berne, Oldenburg, Brake angefahren wird.

Darüber hinaus liegt in einer Entfernung von ca. 450 m der Bahnhof Elsfleth, welcher eine Schienenverbindung nach Brake, bzw. Hude/ Delmenhorst/ Bremen/ Oldenburg sicherstellt.

### **6.3 Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### **6.4 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

### **6.5 Schmutzwasserentsorgung**

Im Nahbereich des Plangebietes ist eine Kanalhauptleitung vorhanden, an welche angeschlossen werden kann.

### **6.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wesermarsch durchgeführt.

### **6.7 Oberflächenentwässerung**

Nach Prüfung der Stadt kann das überschüssige Oberflächenwasser (wie bereits schon jetzt im Bestand gelebt) per Anschluss direkt an die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

### **6.8 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **6.9 Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **6.10 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

Die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB ist gesichert.

## 7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NR. 1 UND 6 NBAUO)

Die Stadt Elsfleth legt für das Plangebiet in Anlehnung an den Ursprungsplan die nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften fest. Hierbei gilt es die zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes gemäß der Umgebung passend zu gestalten und somit ein gestalterisches Einfügen in die Nachbarschaft möglich zu machen.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A "Innenstadt - Kerngebiet" identisch.

2. Innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, weißem, grauen oder grünem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), weißen (9001-9003, 9010, 9016), grauen (7000, 7001, 7004, 7005, 7011, 7012, 7031, 7035-7043, 7045-7047) oder grünen (6004, 6005, 6026, 6028, 3035) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

Hinweis:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

## 9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12A „Innenstadt – Kerngebiet“ gefasst.

### 9.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 31.03.2025 bis 02.05.2025 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 9.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsfleth hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Innenstadt – Kerngebiet“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.06.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Elsfleth, 23.06.2025

.....  
Die Bürgermeisterin

### 9.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12A „Innenstadt – Kerngebiet“ 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](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)