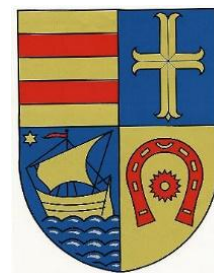


STADT ELSFLETH



Landkreis Wesermarsch

15. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bardenfleth"

Begründung

Entwurf

13.08.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen/ Kampfmittel	6
4.6	Belange des Bodenschutzes/ des Abfallrechtes	6
5.0	INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Elsfleth beabsichtigt, einen Bereich in der Ortschaft Bardenfleth westlich des Hauptortes Elsfleth planungsrechtlich zu beregeln. Zu diesem Zweck wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ die 15. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Planerisches Ziel der Stadt ist es, durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die bauleitplanerische Vorbereitung für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen, welcher wiederum Grundlage für die konkrete Gebietsentwicklung ist. Der dazu parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften weist zwei dörfliche Wohngebiete (MDW) gem. § 5 a BauNVO aus und verfolgt das Ziel, die Erweiterung eines hier ansässigen Dachdeckerbetriebes zu ermöglichen.

Das Plangebiet entspricht zu einem Großteil dem Betriebsgelände des Dachdeckerbetriebes „Thormählen“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,49 ha und beplant die Flurstücke 40/8, 40/9 und 40/10.

Die verbindliche Bauleitplanung ist dabei gem. § 8 (2) BauGB stets aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 der Stadt Elsfleth. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist für das Planungsziel der Gemeinde eine Änderung notwendig. Die rückwärtig westlichen Flächen sind noch als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauNVO dargestellt. Mit der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird zu einer bedarfsgerechten, funktionalen und zukunftsfähigen Entwicklung des Ortsteiles beigetragen. Die Planung setzt unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandssituation den vorliegenden Geltungsbereich als eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO fest. Mittels dieser Darstellung ist die Ausweisung von dörflichen Wohngebieten (MDW) gem. § 5a BauNVO im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und somit die Erweiterung des ansässigen Betriebes möglich.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ erstellt und als Teil II in die Planung eingestellt wird. Durch die Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes gilt daher gleichermaßen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 2000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ umfasst eine Fläche von 1,49 ha und befindet sich in der Ortschaft Bardenfleth westlich des Hauptortes Elsfleth auf den Flurstücken 40/8, 40/9 und 40/10. Im Osten wird der Geltungsbereich durch weitere Flächen des Unternehmens Thormählen begrenzt, weiter östlich verläuft die Straße „Bardenfleth“ (L864. Zwei Gewässer II. Ordnung bilden eine natürliche Abgrenzung des Gebiets nach Norden und Westen. Im Süden befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der 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“. Umgeben ist die Bebauung entlang der Straße „Bardenfleth“ von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Westlich und südlich des Plangebiet befindet sich jenseits der vorhandenen Gewässer großflächiges Grünland

Im Plangebiet befinden sich Hallen und Lagerflächen der Firma Thormählen, unmittelbar westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Zuge der Bauleitplanung ist das Vorhaben mit den Inhalten weiterer örtlicher wie überörtlicher Planungen abzustimmen. Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth wird den Zielen des LROP entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bardenfleth der Stadt Elsfleth. Den benachbarten Ortsteil Eckfleth hat das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert. Da die Planung hier eine Betriebserweiterung ermöglicht, trägt sie gegebenenfalls zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen bei und entspricht diesbezüglich den Vorgaben der Regionalplanung.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 und somit das Plangebiet der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes überschneiden sich mit einem im RROP ausgewiesenen Vorranggebiet Torferhalt als Ziel der Raumordnung und einem Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung als Grundsatz der Raumordnung.

Hinsichtlich der Grünlandbewirtschaftung besteht kein Konflikt mit den Inhalten der Raumordnung, da die Darstellungen im RROP nicht parzellenscharf sind und die überplante Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorbehaltsgebietes äußerst gering ist (1,26 ha von 208 ha).

Bei dem Vorrangsgebiet der Torferhaltung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches nicht abgewogen werden kann. Betroffen von dieser Überschneidung sind die Flurstücke 40/8, 40/9 und 40/10 im Flur 34 der Gemarkung Moorriem, die den Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ausmachen. Um die Auswirkungen auf das im RROP Vorranggebiet zu prüfen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem Ingenieurbüro Böker und Partner aus Oldenburg eingeholt. Das besagte Dokument ist den Planunterlagen beigelegt.

Gemäß der Stellungnahme sind keine negativen Auswirkungen auf das raumordnerische Ziel zu erwarten. Hierbei wurde auch als worst-case-Szenario der vollständige Abbau des Torfes innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, den der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen theoretisch ermöglicht. Grund hierfür ist auch hier zum einen der geringe Flächenanteil der Überplanung im Verhältnis zum gesamten Vorranggebiet Torferhalt. Weiterhin wird durch die Maßnahmen des parallel aufgestellten Entwässerungskonzeptes (Staustufen und eine Verbreiterung der Gräben) eine Erhöhung der Wasserstände sowie eine Vernässung der Nachbarbereiche und somit eine Verbesserung der hydrogeologischen Situation erwartet. Von Negativfolgen auf die benachbarten Torfflächen wird nicht ausgegangen. Die Planung ist demnach mit den Inhalten des RROP vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 ist das rückwärtige Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ im Parallelverfahren zu ermöglichen und den Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird die betroffene Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches durch die vorliegende 15. Flächennutzungsplanänderung „Bardenfleth“ als eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Für diesen Bereich werden durch die im Parallelverfahren stattfindende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 erstmals verbindliche bauleitplanerische Aussagen getroffen.

Östlich angrenzende Flächen, die ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 67 „Bardenfleth“ enthalten sind, unterliegen bereits den Vorgaben der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahre 1994.

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 aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (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. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Bardenfleth" mit örtlichen Bauvorschriften.

Da der Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung nicht größer ist als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Somit findet auch für den Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben und festgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Lärm- und Geruchsmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Verkehrslärm und die landwirtschaftlichen Geruchsmissionen werden gesondert voneinander ausführlich betrachtet.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine hochfrequentierten Straßen, von denen signifikanter Verkehrslärm ausgehen könnte. Somit ist ein Lärmgutachten nicht nötig.

Aufgrund der ländlichen bzw. dörflichen geprägten Lage des Plangebietes sind die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und anderweitig heranrückenden Nutzungen auslösen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen, von denen schädliche Geruchsimmissionen ausgehen können. Zukünftige Vorhaben müssten auf den baulichen wie planerischen Bestand Rücksicht nehmen.

Generell muss eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung auf die bereits bestehenden Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Im Falle der Betriebe Bardenfleth 3, 41, 43 und 45 sind schädliche Geruchsimmissionen aufgrund der großen Entfernung und den dazwischenliegenden Wohnhäusern auszuschließen. Die landwirtschaftliche Stelle Bardenfleth 17 liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, müsste aber bei einer etwaigen Erweiterung genauso auch auf die Wohngebäude Bardenfleth 15 und Bardenfleth 19 Rücksicht nehmen. Besagte Wohngebäude befinden sich in einer geringeren Entfernung zu der Hofstelle als große Teile des Plangebietes.

Da eine bestehende Innenbereichssatzung ihren Geltungsbereich entlang der Straße „Bardenfleth“, zu dem auch die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 67 zählen, als Dorfgebiet (MD) ausweist, sind hier Geruchsimmissionen von 15 % der Jahresstunden zulässig. Das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ ist als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dieser Gebietstyp wurde im Jahr 2021 neu eingeführt und stellt eine juristische Besonderheit dar, da hier noch keine Grenzwerte festgelegt sind. Beispielsweise je nach der Ausrichtung des Plangebietes oder der lokalen Situation bzw. Gemengelage können Grenzwerte zwischen 10 % und 15 % angenommen werden. Aufgrund der festgesetzten Dorfgebiete (MD) in der Umgebung und der ländlichen Struktur werden für das Plangebiet keine niedrigeren Grenzwerte als 15 % und dementsprechend keine höheren Schutzansprüche angenommen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde aus diesem Grund ein Oberflächenentwässerungskonzept beim Büro Heinzelmann in Wiefelstede in Auftrag gegeben. Eine ganzjährige, funktionsfähige Versickerung ist dem Konzept zufolge aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich, sodass das anfallende Oberflächenwasser weiterhin gesammelt in die Vorflut abzugeben ist.

Angesichts der vorhandenen versiegelten Fläche und unter der Annahme eines wiederkehrenden Regenereignisses wurde das Stauvolumen errechnet. Der Drosselabfluss ist in Absprache mit dem Landkreis Wesermarsch mit 1,5 l/(s*ha) bestimmt.

Um das nötige Stauvolumen von 876 m² bereitzustellen, sind Stauwände und eine Aufweitung des Grabens im westlichen Bereich vorgesehen. Der besagte Graben sowie dessen Aufweitung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 67 entsprechend als Wasserflächen festgesetzt. Da für die Berechnung der Oberflächenentwässerung ferner ein Versiegelungsgrad von 70 % zugrundeliegt, wird weiterhin die maximale Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von 0,8 auf 0,7 verringert.

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. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofe-ner Straße 15, Tel. 0441 I 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten 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 (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet der 15. Flächennutzungsplanänderung 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.

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 gem. § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial

darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

5.0 INHALT DER 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des vorliegenden Planungsziels der Stadt Elsfleth, die betriebliche Erweiterung des ansässigen Dachdeckerbetriebes zu ermöglichen, wird im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung der vorliegende Geltungsbereich, welcher vormals als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB ausgewiesen war, in eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO umgewandelt.

Die konkrete Gebietsentwicklung für den vorliegenden Änderungsbereich mitsamt der Festlegung der hier zulässigen Nutzungen erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bardenfleth“ mit örtlichen Bauvorschriften, dessen Ausweisung von dörflichen Wohngebieten (MDW) gem. § 5a BauNVO durch die 15. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht wird. Auf diesem Wege schafft die vorliegende Planung die Grundlage der intendierten Betriebserweiterung im Elsflether Ortsteil Bardenfleth. Die östlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes werden im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt, sodass eine Änderung hier nicht notwendig ist.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich liegende, nord-süd verlaufende Landesstraße L 864 „Bardenfleth“.

- **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 das vorhandene Abwassernetz.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des OOWV.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers geschieht über das vorhandene Grabensystem. Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenkonzept in Auftrag gegeben und inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. 67 eingearbeitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt. Bei der Ausführungsplanung sind die lokalen Gegebenheiten und technischen Anforderungen zu berücksichtigen. Seitens des Landkreises wird für das Plangebiet des im parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 67 die Bereitstellung von min. 1.600 l/min = 96m³/h als Grundschutz empfohlen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-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** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth 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