

**Stadt
Nordenham**



Begründung mit Umweltbericht

zur

**66. Änderung des Flächennutzungsplanes
für ein Gebiet nördlich der Großensielener Straße
und westlich des Mittelweges**

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung,
Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Inhaltsverzeichnis Teil 1: Begründung

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Planungsrechtliche Grundlagen	S. 2
3. Plangrundlage	S. 2
4. Geltungsbereich	S. 2
5. Flächennutzungsplan - Bestand	S. 3
6. Veranlassung der Planung	S. 4
7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Verfahren	S. 4
8. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	S. 4
9. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	S. 5
10. Geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes	S. 5
11. Verfahrensvermerke	S. 5

Inhaltsverzeichnis Teil 2: Umweltbericht

1. Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)	S. 7
2. Lärmschutz	S. 7
3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	S. 7
4. Schutzgut Boden / Fläche	S. 7
5. Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/ Niederschlagswasserbeseitigung	S. 8
6. Schutzgut Luft und Klima	S. 8
7. Schutzgut Landschaft	S. 8
8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	S. 8
9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	S. 9
10. Zusammenfassung	S. 9

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen

2. Planungsrechtliche Grundlage

Der Feststellungsbeschluss für die 66. Änderung des Flächennutzungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830), vom Rat der Stadt Nordenham am 06.07.2023 gefasst worden.

3. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, im Maßstab 1: 2.000 angefertigt.

4. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes an der Großensielener Straße und umfasst eine Fläche von 19.824 m². Betroffen sind die Flurstücke 7/5, 7/7, 8/2, 8/21, 8/39 und 8/42 der Flur 10, Gemarkung Abbehausen:

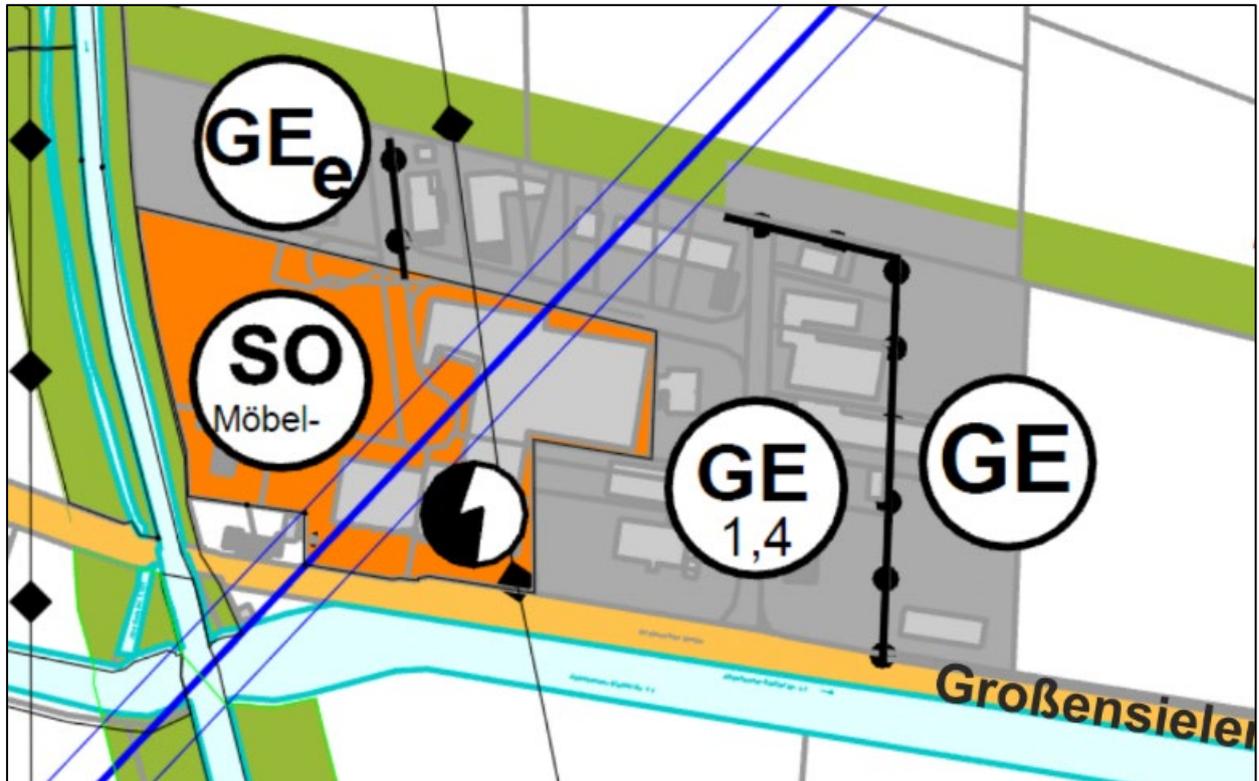
Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

5. Flächennutzungsplan - Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bisher ein Sondergebiet für Möbeleinzehandel sowie eine Außenbereichsfläche dar. Die Außenbereichsfläche ist derzeit mit zwei Wohngebäuden bebaut, die gem. § 35 BauGB rechtmäßig errichtet wurden.

66. Änderung Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan 2019, Bestand:



66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Darstellung aus der Liegenschaftskarte:



6. Veranlassung der Planung

Das bisher ausgewiesene Sondergebiet soll von derzeit rd. 2,8 ha auf zukünftig rd. 1,2 ha verkleinert und die freiwerdenden Flächen als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Dadurch kann die Ansiedlung von neuem Gewerbe auf den bisher nicht genutzten Sondergebietsflächen im westlichen Bereich des SO ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen auch Teile des Möbelhaus-Gebäudes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, die aus planungsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich ist. Darüber hinaus wird das Gebäude Nordseestraße 16 aus dem Sondergebiet herausgenommen und diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Die Gebäude Großensielener Straße 118 und 120 werden daran anschließend ebenfalls mit einem Mischgebiet überplant, um diesen zurzeit im Außenbereich gelegenen Häusern eine planungsrechtliche Arrondierung an das Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Die beantragte Änderung, insbesondere die Verkleinerung des Sondergebietes, ist planungsrechtlich möglich sowie städtebaulich sinnvoll und vertretbar, damit sich das Gewerbegebiet insgesamt an die sich stark verändernden Bedingungen im Einzelhandel anpassen kann. Darüber hinaus werden an strategisch günstiger Stelle zusätzlich attraktive Gewerbeflächen geschaffen, für die es bereits eine Nachfrage gibt.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Verfahren

Die Stadt Nordenham führt die 66. Änderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung, durch. Die Öffentlichkeit wird entsprechend frühzeitig von den Planungen unterrichtet und hat anschließend im Zuge der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) die Möglichkeit zur Stellungnahme.

8. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Nordenham wird als Mittelzentrum zur Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs festgelegt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellungen von Gewerbe- und Mischgebietsflächen entspricht dieser Festlegung.

9. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Am 16.12.2019 wurde das neue RROP durch den Kreistag als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.05.2020 erfolgte die Rechtskraft des neuen RROP.

Der Bereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im RROP als zentrales Siedlungsgebiet im Mittelzentrum Nordenham dargestellt (s. Pfeil). Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellungen von Gewerbe- und Mischgebietsflächen entspricht damit den Festlegungen des RROP.



10. Geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes

Die bisherigen Sondergebietsflächen im westlichen Planbereich werden zugunsten von Gewerbeflächen überplant, da sich der Möbeleinzelhandel auf einen begrenzten Kernbereich seines Angebotes spezialisieren möchte und daher einen Teil des Sondergebietes nicht mehr benötigt. Das dem großflächigen Möbeleinzelhandel zugeordnete Betriebsleiterhaus wird ebenfalls nicht mehr benötigt. Zusammen mit den beiden Gebäuden am südwestlichen Rand des Planbereiches, die derzeit im Außenbereich liegen, sollen hier zur Abrundung der neu geplanten Gewerbeflächen zwei kleine Mischgebietsflächen entstehen.

11. Verfahrensvermerke

11.1. Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungs-

66. Änderung Flächennutzungsplan

beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

11.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde nach Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen am 05.09.2022 durchgeführt. Der anwesenden Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Information und Stellungnahme gegeben.

11.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 12.09.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

11.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom 17.01.2023 bis zum 17.02.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham ausgelegt.

11.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2023 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 17.02.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

11.5. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.07.2023 die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung gebilligt.

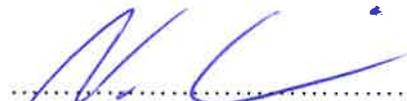
11.6 Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ~~14.~~ **2. SEP. 2023** durch den Landkreis Wesermarsch als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

11.7. In Kraft treten

Die Genehmigung durch den Landkreis Wesermarsch ist am ~~2.2.~~ **2. SEP. 2023** im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ~~2.2.~~ **2. SEP. 2023** rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den ... ~~07.~~ **07. AUG. 2023**


Siemen
Bürgermeister



Umweltbericht

zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

1. Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

2. Lärmschutz

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten, da mit der Planung keine Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind. Der Lärmschutz in den festgesetzten Mischgebieten muss im weiteren Verfahren ggf. näher untersucht werden, sowohl im Hinblick auf die angrenzenden Gewerbegebiete wie auch hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Großensielener Straße.

3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da im Zuge der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen unbebaute Flächen überplant. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist daher nicht zu erwarten.

4. Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Nordenham an der Großensielener Straße (K 190). Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und entsprechend bebaut, nur im westlichen Bereich sind noch unbebaute Gewerbeflächen vorhanden. Maßnahmen zur

66. Änderung Flächennutzungsplan

Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

5. Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf den Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der Eigenart des Gebietes nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

7. Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund der Eigenart des Gebietes überwiegend bebaut. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

66. Änderung Flächennutzungsplan

9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen erwarten ließen.

10. Zusammenfassung:

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange des Umweltschutzes nicht negativ berührt. Die ursprünglichen Festsetzungen zum Umweltschutz und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Plangebiet bereits umgesetzt und werden unverändert in den geänderten Plan aufgenommen.