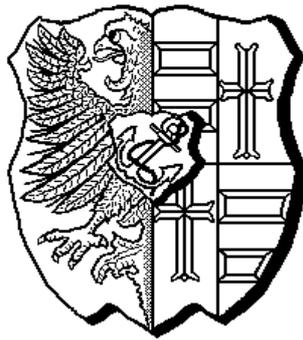


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

### **57. Flächennutzungsplanänderung**

Gebiet in Ellwürden, südlich des Amtsweges

Verfahrensstand: 17.02.2015

**Inhaltsübersicht****Seite**

1.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.	Plangrundlage.....	3
3.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung .....	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
5.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung .....	5
6.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....	6
7.	Erschließung .....	6
8.	Versorgung/Entsorgung .....	6
9.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
10.	Darstellungen zum Immissionsschutz .....	8
11.	Verfahrensablauf	9
	a) Änderungsbeschluss.....	9
	b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 .....	9
	i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger .....	9
	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
	d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleich-.....	10
	zeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
	e) Feststellungsbeschluss .....	10
12.	Abkürzungsverzeichnis .....	11

## 1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] I S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. I S. 307), geändert worden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen. Diesem Bauleitplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

## 2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage eines Auszuges aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (§ 12 NVerKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1000 angefertigt worden.

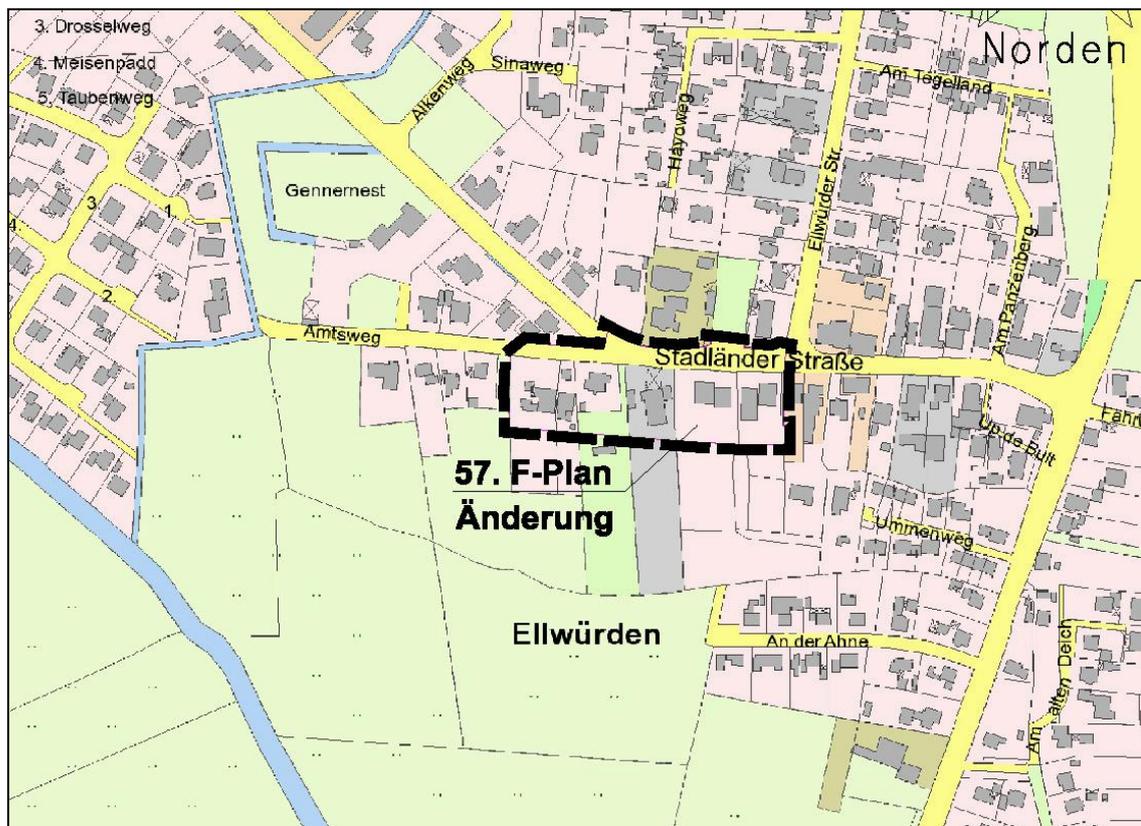
## 3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Ellwürden, südlich des Amtsweges bzw. westlich der Stadländer Straße. Östlich an das Plangebiet grenzt der alte Ortskern mit Misch- und Wohngebieten an.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 9.900 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind die Flurstücke 950/144 tlw., 846/144 tlw., 149/2, 149/1 tlw., 152/3 tlw., 157/2 tlw., 950/144 tlw., 846/144 tlw., 149/1 tlw., 149/2, 152/3 tlw., 152/4, 157/2 tlw., 157/3, 166/12 tlw., 166/11, 166/13, 114/9, 114/22, 114/20, 114/11, 114/25, 114/28, 114/29, 114/31, 114/32 tlw., 1082/144 tlw. der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

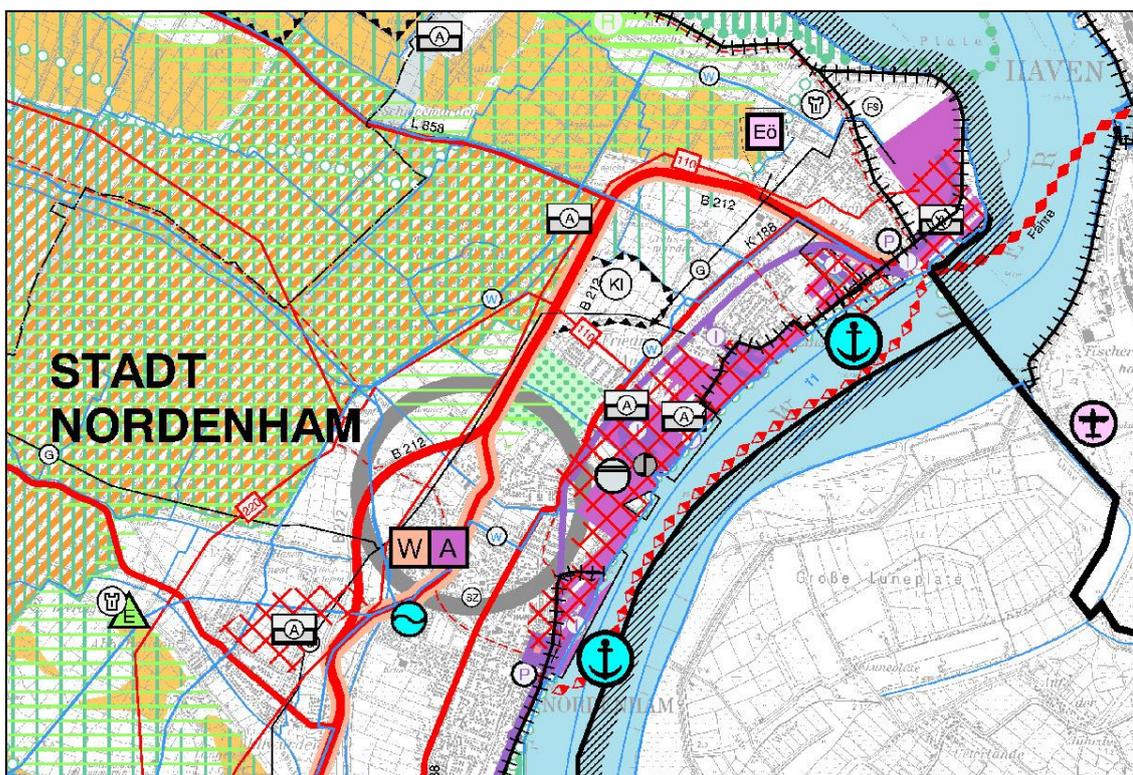


#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Ziele des aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen vom 24.09.2012 und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2003.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch legt Nordenham als Mittelzentrum fest. In den Mittelzentren sind gemäß RROP die zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen täglichen Grundbedarfs sowie eine gesicherte Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen.

Auszug aus dem RROP siehe nächste Seite:



##### 5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißer Kreis = Lage des Planbereichs):



## **6. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 in Ellwürden, südlich des Amtsweges. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen (WA) mit rd. 35 Wohneinheiten und von Mischgebietsflächen (MI).

Die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. die Zulässigkeit einer anderweitigen Nachnutzung soll sowohl für die Tankstelle wie auch für die angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser am Amtsweg bzw. an der Butjadinger Straße/Richtung B 212 hergestellt werden. Zurzeit werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, der Gebietstypus entspricht allerdings einem Mischgebiet.

Im Zuge der Grundlagenermittlung hat sich herausgestellt, dass insbesondere der Betreiber einer Tankstelle im Planbereich den Bestand bzw. die Erweiterung des Betriebes planungsrechtlich absichern möchte. Der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan könnte somit ebenfalls nur ein WA ausweisen. Die Tankstelle genießt zwar Bestandsschutz, allerdings sind Tankstellen in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Insofern ist im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Mischgebietes gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

## **7. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt vom Amtsweg und der Butjadinger Straße aus. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Einzugsbereich der Haltestelle „Ellwürden, Stadländer Straße“, die von den Linien 402, 404, 406, 408 und 453 bedient wird.

Während die Linien 404, 406 und 453 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind, bieten die Linien 402 und 408 regelmäßige Verbindungen in Richtung Nordenham an. Hierdurch bestehen direkte Verbindungen in Richtung Schwei, Kleinensiel, Esenshamm und Nordenham. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS4 u. a. sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

## **8. Versorgung/Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.

Das anfallende Schmutzwasser und ggf. Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet. Der überwiegende Teil des Regenwassers wird in offene Grabenzüge abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

## **9. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 wurde das Planungsbüro PLF, Wiesenstraße 1, 27572 Bremerhaven, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

In dem insgesamt ca. 5,62 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 sollen ca. 2,04 ha als Wohngebiet, ca. 0,76 ha als Mischgebiet, ca. 0,70 ha als Verkehrsfläche und ca. 2,12 ha als Grünflächen, Gräben oder Hochwasserretentionsfläche ausgewiesen werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind ca. 0,22 ha Wohngebiet und das Mischgebiet schon seit langem vorhanden.

Der bisher unbebaute südliche Teil des B-Plan-Geltungsbereichs wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Einzelne Flurstücke oder Flurstücksteile werden gärtnerisch genutzt oder liegen brach. An den meisten Flurstücksgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, die teilweise deutlich verlandet sind und dort geringe Wassertiefen haben. Die Grundstücke außerhalb der Landwirtschaftsflächen weisen zahlreiche Gehölze auf, von denen ein Großteil erhalten bleiben soll.

Im Geltungsbereich der 57. Flächennutzungsplanänderung sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser mit den dazu gehörigen Hausgärten vorhanden, die Bestandschutz genießen. Eine zukünftige Entwicklung bzw. Erweiterung auf den Flächen ist im Zuge der Flächennutzungsplanänderung gegeben.

Die geplante Umwandlung der Wohngebietsflächen in Mischgebietsflächen im Bereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht z. T. erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Klima, Luft und Landschaft(-sbild). Menschen und das Schutzgut Wasser/Gewässer werden nicht nennenswert beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch zusätzliche Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen können nicht vermieden, weiter vermindert oder im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden. Die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Flächenpool Nordbollenhagen kompensiert werden. Die Stadt Nordenham lässt die Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Jade durch die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch umsetzen.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren Bodenuntersuchungen durchgeführt, da keine Hinweise auf Altablagerungen und auf nennenswerte Schwermetallbelastungen des Oberbodens vorliegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, da die nicht vermeidbaren zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensierbar sind.

#### **10. Darstellungen zum Immissionsschutz**

Das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) aus Oldenburg wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, die Geräuschemissionssituation für den Bereich des Plangebietes zu beurteilen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die resultierenden Geräusch-immissionen insbesondere aus dem Verkehr auf der Butjadinger Straße/ Stadländer Straße und den umliegenden Gewerbebetrieben im Hinblick auf die Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Einstufung eines allgemeinen Wohngebietes beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass an die Außenbauteile zukünftiger Wohngebäude erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes zu stellen sind. Darüber hinaus wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, in denen diese entsprechenden Luftschalldämmmaße einzuhalten sind.

## **11. Verfahrensablauf**

### **a) Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 beschlossen, die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 06.03.2013 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14.01.2014 um 18.30 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 einschließlich.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 beschlossen, den Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 04.08.2014 bis einschließlich 03.09.2014 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 beschlossen, den Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 05.01.2015 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**e) Feststellungsbeschluss**

Am 05.02.2015 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 17.02.2015



Hans Francksen, Bürgermeister



**12. Abkürzungsverzeichnis**

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GOP	Grünordnungsplan
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
MI	Mischgebiet
Nds. GVB.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet