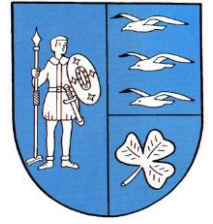


**GEMEINDE STADLAND**

Landkreis Wesermarsch



---

# 42. Änderung des Flächennutzungsplans

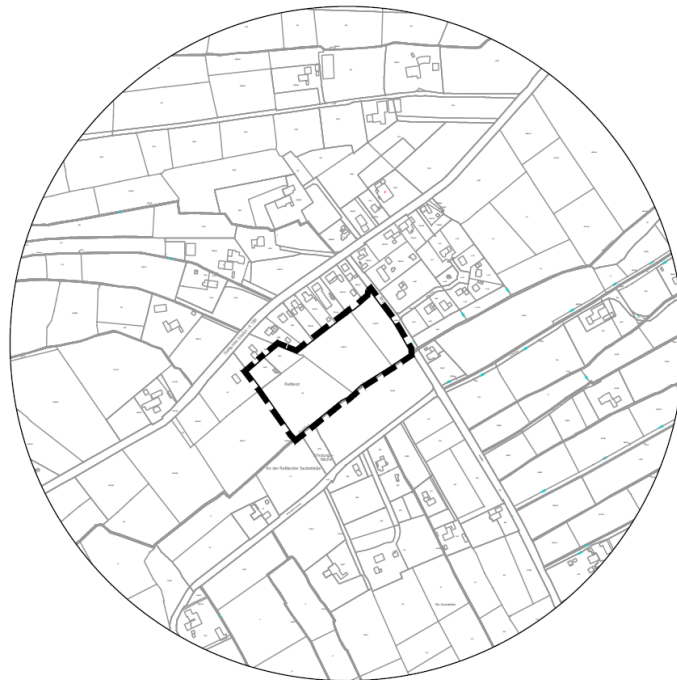
im Parallelverfahren mit der Aufstellung von Bebauungsplan Nr. 61

## „Südlicher Hellmer“

Begründung

Teil I

(§ 2a Nr. 1 BauGB)



Ausgearbeitet im Auftrag von Vorhabenträger Ralf Thienken, 26937 Stadland  
und Sabrina Büsing, 26939 Ovelgönne

Vorentwurf für die Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

November 2023

---

**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. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
<b>3. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	2
<b>4. ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Altablagerungen	5
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts	5
<b>5. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
<b>6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>7. VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>6</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	6
7.2 Planverfasser	7

## **ANLAGEN**

- Karte 1: Bestand Biotoptypen, gefährdete / besonders geschützte Pflanzenarten
- Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 61 "Südlicher Hellmer"

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt, im Ortsteil Reitland südwestlich hinter der Bebauung an der Reitlander Straße (K 189) und westlich der Sackstraße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 42. Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Stadland ist es planerisches Ziel, an einem baulich bereits vorgeprägten Standort ein Wohnquartier zu entwickeln, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit einer Flächengröße von rund 2,9 ha wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird nun im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1(1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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 Nr. 2 BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 mit einer Flächengröße von rund 2,9 ha befindet sich in westlich der Sackstraße und nördlich der Rönnel, einem Gewässer II. Ordnung.

Die exakten Abgrenzungen des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Reitland im Norden und im Osten durch seit längerem bestehende Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbebauung im Osten rund um die Straße „Grüner Winkel“ wurde als privates Baugebiet auf Basis des Bebauungsplans Nr. 11 durch den Vorhabenträger entwickelt und dient als Vorbild für das hinzutretende Wohngebiet im Bereich „Südlicher Hellmer“.

## 3. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 61 „Südlicher Hellmer“ mit der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans 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)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Gemeinde Stadland und die Ortschaft Reitland dem ländlichen Raum des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Es werden keine konkreten Darstellungen bezüglich des Planungsraumes getroffen.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Ziele der Realisierung von Wohnbebauung, um Wohnraum für Familien zu schaffen, entsprechen damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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

Für den Hauptort Rodenkirchen der Gemeinde Stadland wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch ein Grundzentrum dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 des Landkreises Wesermarsch wird für das Baugebiet ein Vorranggebiet „Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ dargestellt. Mit Blick auf die Bauleitplanung für diesen Bereich hat die Gemeinde Stadland am 1.12.2022 beim Landkreis Wesermarsch einen Antrag auf Zielabweichung von dem im Regionalen Raumordnungsprogramm Wesermarsch 2019 raumordnerisch gesicherten Vorranggebiet „Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ beantragt. In Reitland werden immer wieder von dort aufgewachsenen Menschen Flächen für eine Wohnbebauung nachgefragt. Zur Arrondierung der Ortschaft Reitland sollen im Rahmen der Zielabweichung der Bereich der bestehenden Ergänzungssatzung sowie ein dem Satzungsgebiet gegenüber liegendes Grundstück einbezogen werden.

Ein Vorranggebiet „Fernwasserleitung“ quert das Plangebiet. Es werden in der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB Hinweise erbeten, um den Verlauf der Leitung bis zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu festzustellen und als Darstellung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland aus dem Jahr 1977 wird der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## 4. ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a Nr. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren „Südlicher Hellmer“ bewertet und zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt.

In vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch waren neben einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung auch die Brutvögel zu erfassen. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist es möglich, die Eingriffsfolgen nach § 1a BauGB und die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu ermitteln und nach naturschutzfachlichen Kriterien zu bewerten. Nachfolgend werden diese Ergebnisse kurz zusammengefasst.

#### **Biotoptypenkartierung**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Juni 2023 im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des Bebauungsplans eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen-/Nutzungskartierung durchgeführt und es erfolgte eine Erhebung der nach den Roten Listen (GARVE 2004, METZING 2018) gefährdeten sowie der nach § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Pflanzenarten (vgl. Karte 1).

#### Beschreibung der Biotoptypen

Das bisher als Grünland genutzte Plangebiet wird von miteinander vernetzten Entwässerungsgräben durchzogen und begrenzt. Bei einer Breite von durchschnittlich ca. 2-3 m führen sie überwiegend auch nach längeren Trockenperioden dauerhaft, teils trübes Wasser. Die an der Südgrenze verlaufende Rönnel als nährstoffreicher Graben (FGR) und Gewässer II. Ordnung besitzt eine Breite von ca. 4-5 m. Die Wasservegetation der Gräben ist größtenteils artenarm entwickelt, mit vorherrschender Kleiner Wasserlinse (*Lemna minor*) und Vielwurzeliger Teichlinse (*Spirodela polyrhiza*) sowie lokal Grünalgen deutet die Artenzusammensetzung auf nährstoffreiche Wasserverhältnisse hin (FGR).

Der größte Flächenanteil des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan sowie auch die im Süden und Westen unmittelbar angrenzenden Bereiche werden von Grünlandbiotopen unterschiedlicher Ausprägung eingenommen. Die standortbedingt feuchten Grünländer werden teils mit Pferden beweidet, teils erfolgt eine Nutzung als Mähwiese.

Das von Gruppen durchzogene Grünland im Osten des Plangebietes ist artenarm ausgeprägt und wird von Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominiert (GIF). Die übrigen Grünlandflächen im Westen sind dem sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF) zuzuordnen.

Im Nordwesten des Plangebietes haben sich halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) eingestellt, teils in Verzahnung mit Siedlungsgehölzen.

Ein Siedlungsgehölz mit vielfach lockerem Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) befindet sich im äußersten Nordwesten des Plangebietes. Offener Bereiche werden von halbruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen.

Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nebst dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung konnte mit der Sumpf-Schwertlilie eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13

BNatSchG besonders geschützte Pflanzenart nachgewiesen werden, unter den gefährdeten Spezies tritt die Schwanenblume auf. In der anliegenden Karte 1 sind sowohl die im Rahmen der Bestandskartierung ermittelten Standorte und Häufigkeiten dieser Arten als auch die o. g. Biotoptypen dargestellt (vgl. Karte 1: Bestand Biotoptypen, gefährdete / besonders geschützte Pflanzenarten).

#### Brutvogelkartierung

Im Rahmen der von Anfang April bis Ende Juni 2023 durchgeführten Bestandsaufnahme wurden in dem ca. 9,5 ha großen Untersuchungsgebiet 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Das Gros der Brutvögel sind Allerweltsarten, die sich auf die Gehölze konzentrieren, daneben finden sich einige Lebensraumspezialisten unter den Gehölzbrütern, zwei Kennarten des (Halb-)Offenlandes, zwei Wasservögel und zwei obligatorische Gebäudebrüter. Auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten ergab die Analyse der Verbreitungsmuster für ausgewählte Zeigerarten unter den Brutvögeln eine Anhäufung von Revieren insbesondere in den Gehölzbeständen im Norden und teils im Süden des erweiterten Untersuchungsraumes. Demgegenüber sind die den Betrachtungsraum prägenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weitgehend unbesiedelt, eine für Offenländer charakteristische Avizönose ist nicht ausgebildet. Auf den Grünlandflächen des Plangebietes wurden keine Brutvogelreviere ermittelt. Drei Brutvogelarten des Untersuchungsraumes gelten als landesweit und regional gefährdet (Rauchschwalbe, Star, Bluthänfling), bundesweit gefährdet sind zwei Spezies (Star, Bluthänfling). Darüber hinaus sind drei/zwei Arten auf der landes-/bundesweiten Vorwarnliste verzeichnet.

Dem Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet. In der Gesamtschau führt das geplante Vorhaben auf der Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan nicht zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Tiere (Brutvögel). Es sind keine über die Eingriffsregelung begründete ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten (vgl. Faunistischer Fachbeitrag).

## **4.2 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.

Das Ingenieurbüro IST (Schortens) hat ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist ein entsprechendes Speichervolumen vorzuhalten. Es ist geplant die vorhandenen Entwässerungsgräben als Retentionsraum zu nutzen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird in dem Bebauungsplan Nr. 61 berücksichtigt.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird nachrichtlich auf die Meldepflicht für ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Weser-

marsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.“

#### **4.4 Altablagerungen**

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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts**

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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

### **5. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung § 5 (2) Nr. 1 BauGB**

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung in Reitland. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird der Änderungsbereich nun als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### **6. VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Sackstraße (Gemeindestraße).
- **Stromversorgung**  
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Abwassernetzes an die bestehende Abwasserleitung.

- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Löschwasserversorgung**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 7. 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)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz)



## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Auftrag der Vorhabenträger 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)

## **ANLAGEN**

- Karte 1: Bestand Biotoptypen, gefährdete / besonders geschützte Pflanzenarten
- Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 61 "Südlicher Hellmer"