

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich:
„Halen – Südlich Marienstraße“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebaulicher Bedarf	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes – Geruchsimmissionen	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	7
7.1 Rechtsgrundlagen	7
7.2 Planverfasser	7

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Emstek beabsichtigt, die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland und die städtebauliche Beordnung der vorhandenen Bebauung in der Ortschaft Halen bauleitplanerisch vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Halen, im nördlichen Teil des Gemeindegebietes. Der südlich der Marienstraße gelegene etwa 14,2 ha große Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Lether Wegs befinden sich zudem Außenbereichswohnnutzungen.

In Emstek besteht sowohl im Hauptort, wie auch in den ländlich geprägten Ortschaften eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So liegen der Gemeinde für die Ortschaft Halen aktuell 315 Anfragen von Interessenten für ein Baugrundstück vor. Die Ortschaft zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zum Hauptort aus. So sind gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche und administrative Einrichtungen sowie der Lebensmitteleinzelhandel in wenigen Minuten problemlos mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule und gastronomische Einrichtungen befinden sich unmittelbar in Halen. Damit ist die Ortschaft sowohl für Bauwillige aus dem Ort als auch aus dem übrigen Gemeindegebiet attraktiv. Zentrales Ziel der Gemeinde Emstek ist, die Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur in den dörflich geprägten Ortschaften. Um diesem Ziel zu entsprechen und der aktuellen Bedarfslage Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde daher dazu entschlossen, innerhalb des vorliegenden Plangebietes zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 135 geregelt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 135 gilt daher gleichermaßen für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Städtebaulicher Bedarf

Die Gemeinde Emstek plant im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung die Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Halen planungsrechtlich vorzubereiten, um den langfristigen Wohnbauflächenbedarf der Ortschaft zu decken und sicherzustellen, dass die vorhandene soziale Infrastruktur auch zukünftig betrieben werden kann.

Für die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs sind die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 sowie die Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf zu Grund zu legen. Dabei ist festzustellen, dass Bevölkerungsprognosen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. So geht die im Jahr 2017 veröffentlichte

Demografiestrategie des Landkreises Cloppenburg davon aus, dass die Einwohnerzahl im gesamten Gemeindegebiet von 11.969 Einwohnern im Jahr 2015 auf 12.242 Einwohner im Jahr 2030 ansteigen (+ 273 Personen). Die Bevölkerungsfortschreibung geht dabei davon aus, dass die größten Zuwächse in der Ortschaft Halen zu verzeichnen sein werden (von 1.645 Einwohner 2015 auf 1.937 Einwohner 2030, + 292 Personen). Aus den aktuellen Einwohnermeldedaten geht allerdings hervor, dass die für 2030 prognostizierte Einwohnerzahl für das gesamte Gemeindegebiet bereits jetzt überschritten wurde (12 384 Einwohner, Stichtag 30.09.2020). Hinweise dafür, dass es in den nächsten Jahren zu rückläufigen Bevölkerungszahlen kommt, liegen nicht vor. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die in der Wachstumsregion Cloppenburg gelegene Gemeinde aufgrund anhaltend hoher Geburtenraten und einer außergewöhnlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung auch in den nächsten Jahren deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen haben wird. Diese Einschätzung wird durch die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 untermauert. In dieser wird eine Einwohnerzahl von 13 127 Einwohner im Jahr 2027 prognostiziert (+ 1040 Einwohner). Dies entspräche einem Wachstum von 8,6 %. Die Basisdaten stammen in dieser Prognose aus dem Jahr 2017. Wenn man die genannten Zuwächse entsprechend ihrer aktuellen Einwohnerzahlen prozentual auf die einzelnen Ortschaften verteilt, würde sich für die Ortschaft Halen ein Zuwachs von 135 Einwohnern ergeben.

Zudem zeigt die Vergangenheit, dass eine aktive Baulandpolitik erhebliche Einflüsse auf die Einwohnerentwicklung hat. Hier ist die Gemeinde stets bemüht zum Erhalt der in den Ortschaften vorhandenen sozialen Infrastruktur, sofern erforderlich und möglich, steuernd einzugreifen.

Von besonderer Bedeutung für die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. In der Gemeinde Emstek befindet sich das 240 ha umfassende interkommunale Gewerbegebiet Eco Park mit derzeit ca. 1 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten gehen die Betreiber aktuell von einer Verdoppelung der Beschäftigtenzahlen in den nächsten 2 – 3 Jahren aus. So kündigte ein Unternehmen die Schaffung von 600 Arbeitsplätzen an. Auch im übrigen Gemeindegebiet befinden sich Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung, die zu steigenden Beschäftigtenzahlen beitragen.

Die Gemeinde sieht sich dabei in der Verpflichtung arbeitsplatznahe Wohnbauflächen bereitzustellen und beabsichtigt daher in den nächsten Jahren eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland sowohl im Hauptort als auch in den Ortschaften. Zeitgleich ist die Gemeinde stets bemüht Innenentwicklungspotenziale zu erschließen. So bestehen zum Beispiel aktuell konkrete Bestrebungen eine derzeit ungenutzte Fläche im Ortskern Emstek für eine wohnbauliche Entwicklung zu erschließen. Vorgesehen ist hier aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungsstrukturen die Entwicklung von Wohnungen. Da das Einfamilienhaus allerdings auch in Zukunft, die am häufigsten nachgefragte Wohnform sein wird, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus Sicht der Gemeinde weiterhin unverzichtbar, um eine positive gemeindliche Entwicklung sicherzustellen.

Aufgrund der erheblich variierenden Bevölkerungsprognosen und der übrigen genannten Einflussfaktoren ist eine konkrete Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet oder die einzelnen Ortschaften schwer möglich. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Halen sich mit der Bedarfslage deckt. Dabei ist zu betonen, dass mit dem Baugebiet südlich der Marienstraße der langfristige Wohnraumbedarf der Ortschaft gedeckt werden soll.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 14. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Cloppenburg im Maßstab 1 : 5.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 14,2 ha große Fläche in der Ortschaft Halen, welche sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befindet. Das Plangebiet wird durch die Marienstraße im Norden, die Straße Zum Kämpen im Süden und den Lether Weg im Westen begrenzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Große Teile des Plangebietes sind derzeit unbebaut und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes, entlang des Lether Wegs, befinden sich eine einzeilige Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Eine weitere Hofstelle befindet sich unmittelbar südlich der Marienstraße im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die Gebäude sind von einem dichten Gehölzbestand umgeben.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der Lage im Außenbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen und vereinzelte Wohnnutzung geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung, 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 rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Gemeinde Emstek ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 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. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen wird die Entwicklung dieser Region gefördert und der raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Demnach befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Großenkneten vom 13.12.2002 sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft.

Die Gemeinde Emstek wird als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach hat die Gemeinde ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der eingangs erläuterten Bedarfslage und der fehlenden Alternativflächen hat sich die Gemeinde Emstek dazu entschieden, der Wohnbauentwicklung ein Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen einzuräumen.

Das mit der 14. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Planungsziel der Ausweisung von Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfs der Ortschaft und der gesamten Gemeinde ist mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist das Wasserschutzgebiet Großenkneten des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes dargestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 135 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 14. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächenutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 135 gilt daher gleichermaßen für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutzes – Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch die LUFA Nord-West eine Rastermessung mit 52 Begehungen über ein halbes Jahr durchgeführt. Die Methodik ist anerkannt und konform mit der Geruchsimmissionsrichtlinie.

Dabei wurde das Plangebiet in ein Raster mit 14 Messpunkten und sieben Beurteilungsflächen eingeteilt. Mehrere Prüfer nehmen im Rahmen der Untersuchung zu verschiedenen Tageszeiten und an unterschiedlichen Wochentagen Riechproben und notieren die Ergebnisse in einem Datenaufnahmebogen. Jahreszeitbedingte Schwankungen wurden dadurch erfasst, dass Winter-, Übergangs- und Sommermonate zu gleichen Teilen innerhalb des Messzeitraums begangen wurden.

Gemäß dem Messbericht ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 11 % als Gesamtbelastung. Die Immissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete und 15% für Dorfgebiete werden somit nicht überschritten.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Planungsbüro INGWA, Oldenburg ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes „Großenkneten“ (Schutzzone IIIB). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Hegel, Sage und Baumweg des Wasserwerkes Großenkneten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu beachten.

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 Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text 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 § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg 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

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) 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 des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emstek wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend dem in Kapitel 1.0 dargelegten Planungsziel der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnbauland in der Ortschaft Halen wird innerhalb des Geltungsbereichs der 14. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen dörflichen Strukturen werden in ihrem Bestand gesichert. Der Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Zum Kämpfen und die Marienstraße. Die interne Erschließung erfolgt über neu anzulegende Planstraßen.

- **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 erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Cloppenburg.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Demnach ist das Anlegen von zwei Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Die Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend planungsrechtlich gesichert.

- **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 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Emstek durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*