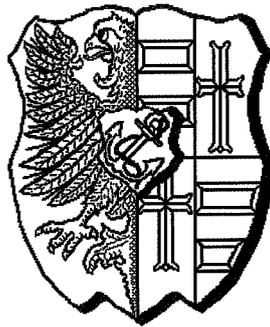


Stadt Nordenham



Begründung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A
(für ein Gebiet nördlich der Großensielener Straße
und östlich der Nordseestraße)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage	5
05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 A	5
06. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
07. Umweltbericht (wird ein gesonderter Teil der Begründung) hier eine allgemein verständliche Zusammenfassung	6
08. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
08.1 Art der baulichen Nutzung	8
08.2 Maß der baulichen Nutzung	8
08.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
08.4 Bauweise	8
08.5 Textliche Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	8 11
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10. Naturschutz und Landschaftspflege	12
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission	17
12. Brandschutz	18
13. Altlasten, Altablagerungen	18
14. Archäologische Denkmalpflege	19
15. Bodenordnung	19
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	19
17. <u>Verfahrensablauf:</u>	19
a) Aufstellungsbeschluss	19
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	20
c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	20
d) Satzungsbeschluss	20

Anlagen

Umweltspezifische Fachgutachten

1. Grünordnungsplan (GOP)

2. Umweltbericht

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des „Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. 3018)“ und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 26.03.2009 als Satzung beschlossen werden.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig.

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitstätten.

03. 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, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für die im Planbereich liegenden Flurstücke 10 tlw., 9/39, 9/38, 9/37 und 9/30 der Flur 10 in der Gemarkung Abbehausen die Darstellung als Gewerbegebiet (GE) vor. Die Flurstücke der Flur 10 in der Gemarkung Abbehausen sind zurzeit als eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

Der Flächennutzungsplan wird als 43. Änderung im Parallelverfahren geändert.



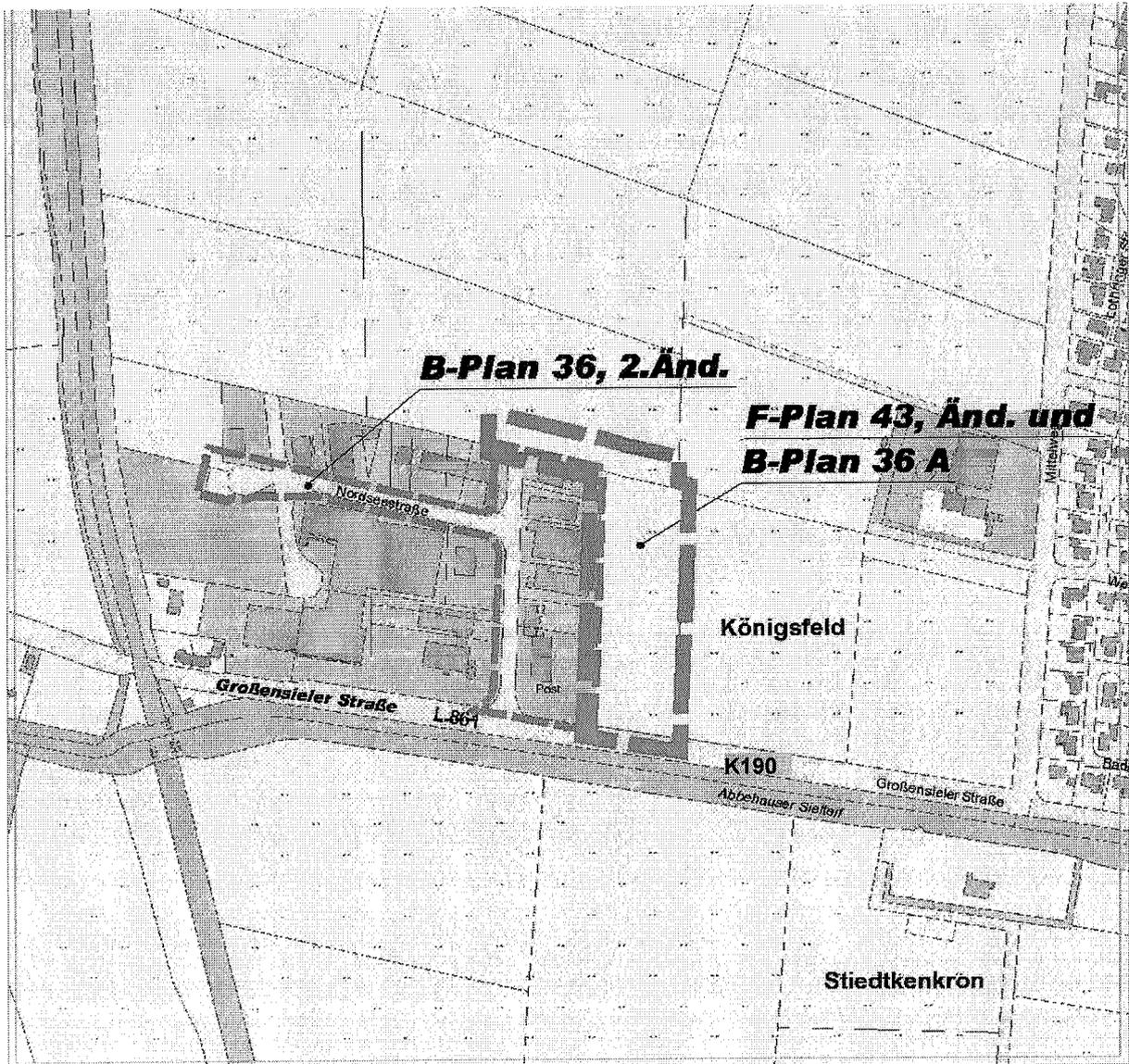
04. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 36 A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 A liegt nördlich der Großensieler Straße und östlich der Nordseestraße direkt am bestehenden Großensieler Gewerbegebiet und umfasst die Flurstück 10 tlw., 9/39, 9/38, 9/37 und 9/30 der Flur 10 in der Gemarkung Abbehausen.

06. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A und der 43. Flächennutzungsplanänderung wird eine bisher als landwirtschaftlich dargestellte Fläche nun als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Damit soll den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Gewerbebetrieben eine entsprechende Betriebserweiterung ermöglicht werden. Diese Betriebserweiterungen sollen mit den Betriebsabläufen in den bestehenden Gewerbebetrieben integriert werden. Daher ist eine unmittelbare räumliche Nähe zu den bestehenden Betriebsteilen gewollt.

07. Umweltbericht – wird ein gesonderter Teil der Begründung

Gemäß § 2 a BauGB wird ein Umweltbericht angelegt - **als gesonderter Teil der Begründung.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A und der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die Stadt Nordenham die erforderlich werdende Gewerbegebietserweiterung im Bereich der Nordseestraße bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festschreiben möchte, führt innerhalb des Planbereiches zu einer Umwandlung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche in eine zum Teil zu versiegelnde Gewerbefläche; Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Im Zusammenhang mit der 43. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A im Parallelverfahren wird von einem Fachingenieurbüro ein Grünordnungsplan (GOP) sowie ein Umweltbericht zur Beurteilung der Gewerbeflächen erstellt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Der Zweck der allgemein verständlichen Zusammenfassung besteht darin, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse des Umweltberichts auf anschauliche Weise zugänglich und verständlich zu machen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36A ist im Zuge der gleichzeitig erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (1980) zum größten Teil als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Er liegt an der Ostseite des Gewerbegebietes Großensiel an der Großensieler Straße im Süden der Stadt Nordenham und grenzt an die erweiterungswilligen Unternehmen im Gewerbegebiet an.

Der B-Plan -Geltungsbereich hat keine Wohn- oder Freizeitfunktionen. Die nächstgelegenen Wohngebiete und Landwirtschaftsbetriebe liegen ca. 250 m östlich des Geltungsbereiches. Dazwischen befinden sich landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen.

Die im Zuge des B-Plan Nr. 36A geplanten Gewerbeflächen sind als Erweiterungsflächen für im Osten des Gewerbegebietes Großensiel ansässige Unternehmen erforderlich. Innerhalb der neuen Gewerbeflächen können die bestehenden Flächenansprüche von mehreren Betrieben erfüllt werden. Es verbleiben im nördlichen Teil Flächenreserven in geringem Umfang. Die erweiterungswilligen Unternehmen beabsichtigen ihre Erweiterungspläne baldmöglichst umzusetzen. Die neuen Gewerbeflächen sollen direkt an die bestehenden Gelände der sich erweiternden Betriebe angebunden werden. Die Erschließung der Erweiterungsflächen ist über die Großensieler Straße und die Nordseestraße gesichert.

Die geplanten neuen Gewerbeflächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Norden des B-Plan-Geltungsbereiches ist Intensivgrünland von der geplanten Verkehrsfläche betroffen. Die Bedeutung der von der Planung betroffenen Biotope für den Naturhaushalt ist gering, so dass der Umfang an erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vermindert ist.

Die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können teilweise schon durch die im B-Plan 36A festgesetzten Bepflanzungen am Rand des Gewerbegebietes kompensiert werden. Die nicht im B-Plan-Geltungsbereich kompensierbaren Eingriffe werden in 2 Ersatzflächen im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz von erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

08. Festsetzungen des Bebauungsplanes

08.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen im Nachbarbereich wird eine Gewerbegebietfläche (GE) festgesetzt.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

Im GE-Gebiet ist die Geschosshöhe II/III A = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze/ als Ausnahme festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,8. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Höchstzahl von 1,4 festgesetzt worden.

08.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet und wurde der vorhandenen Bebauung angepasst.

08.4 Bauweise

Die um den Planbereich vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

08.5 Unter textliche Festsetzungen sind weiterhin festgesetzt

I. Textliche Festsetzungen

A Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36 A ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des B-Planes 36 A, werden die folgenden Festsetzungen zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biototypen) Boden und Landschaft getroffen.

- A.1 Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite
An der Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches sind 8 bzw. 6 m breite Streifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotoptyps „Strauch-Baumhecke“ (HFM) zur landschaftlichen Einbindung der entstehenden Gewerbebetriebe (Schutzgut Landschaft) und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten-Lebensgemeinschaften (Biotoptypen).

Textliche Festsetzungen für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite.

- Bepflanzung der Flächen zu durchgehenden Strauch-Baumhecken (HFM) mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Zu pflanzende Arten des Traubenkirschen-Eschenwaldes (Pruno-Fraxinetum) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (Querco-Ulmetum): Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden (*Salix spec.*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Ahornarten (*Acer spec.*), Hasel (*Coryllus avellana*), Kastanie (*Castanea sativa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Ulmenarten (*Ulmus spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- In den 8 m breiten Pflanzflächen 5-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- In den 6 m breiten Pflanzflächen 4-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- Die Pflanzungen werden nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

A.2 Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Südseite

An der Südseite ist eine 3 bis 4 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpflanzungen von Ziersträuchern erfolgen. Die Ziersträucher sollen zur attraktiven Gestaltung der Ortseingangssituation beitragen.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotoptyps „Ziergebüch“ (BZ) als Ergänzung der schon im Geltungsbereich des B-Plans 36, 1. Änderung, erfolgten Anpflanzung von Zierrosen zur landschaftlichen Gestaltung und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Als Alternative zur Pflanzung von Ziergehölzen ist eine Bepflanzung als Baum-Strauchhecke (HFM), wie in Kap. 7.1, beschrieben, vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen für die Ersatzfläche Intensivgrünland, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

- Bepflanzung der Fläche mit Ziersträuchern, möglichst Rosen, als Ergänzung zu der an der Westseite bestehenden Pflanzung im B-Plan-Geltungsbereich Nr. 36, 1. Änderung.
- In den 3 - 4 breiten Pflanzflächen ca. 10 bis 12- reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen ca. 0,30 m, Abstand der Pflanzen ca. 0,30 m.
- Die Pflanzungen werden zur Steigerung der Attraktivität der Ortseingangssituation regelmäßig gepflegt.
- Als Alternative ist eine durchgehende Bepflanzung wie in den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Nordseite und Ostseite erlaubt.

A.3 Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstücke 68 tlw., (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

Die als Ersatzmaßnahme vorgesehenen Teile der Flurstücke liegen im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering. Es handelt sich um an umgesetzte Ersatzmaßnahmen angrenzende, intensiv genutzte, strukturarme Grünlandflächen der Marschen (GIM). Die Flurstücke der Ersatzmaßnahme befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit auf Dauer gesichert.

Die Flächen(4.512 m² und 257 m²) der Ersatzmaßnahme werden in extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt. Die Auflagen orientieren sich an der „Maximalvariante“ der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Textliche Festsetzungen für die Ersatzflächen Intensivgrünland Flurstücke 68 tlw. (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

- keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie Einebnung, Planierung
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. - 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE/ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE/ha.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen

- Abdämmung, Anstau der Gräben(reste) am Flächenrand
- Erfolgskontrolle

B. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen

- B.1 Im Einzelfall können in dem GE-Gebiet Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahlen bzw. die Baumassenzahlen nicht überschritten werden.
- B.2 In dem GE-Gebiet sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).
- B.3 Ausnahmsweise können abweichend vom § 22 Abs. 2 Bau NVO im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 100 m zugelassen werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 - 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. 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.

2. Entlang der K 190 dürfen gemäß § 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
3. In der Baubeschränkungszone des § 24 (2) NStrG (bis 40, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
4. Vorhandene offene Gräben und Gräben müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jährliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie u. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Hinweise

Diese Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Änderungsfläche ist über die Großensielener Straße und angrenzende schon vorhandene Nordseestraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über privates Gewerbegebiet.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. „Das betreffende Gebiet wird durch die Haltestelle „Kuboth“ erschlossen, die durch die Linien 402 und 416 bedient wird. Die Linie 402 verkehrt als Stadtbuslinie innerhalb Nordenhams während die Linie 416 vorwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.“

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

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird über eine gesonderte Leitung der städtischen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächen- und Regenwasser wird in den gesonderten Regenwasserkanal bzw. in das am Ostrand des Geländes geplante offene Regenrückhaltebecken abgeleitet.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Im Zusammenhang mit der 43. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A ist von einem Fachingenieurbüro eine Untersuchung über eine entsprechende **Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft** durchgeführt worden. Diese Untersuchung wird rechtsverbindlicher Bestandteil der 43. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 36 A, als Grünordnungsplan (GOP).

Naturschutzrechtliche Eingriffregelung /Grünordnung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept

An den Außenseiten des B-Plan-Geltungsbereiches sind **Ausgleichsmaßnahmen** in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der teilweisen Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaft.

Durch die Neuanlage des Grabens an der Nordseite, des Erhalts und der Aufweitung des Grabens an der Ostseite, der auch in seiner Funktion als Regenrückhaltebecken permanent Wasser führen wird, werden die Verluste an Wasserfläche nahezu vollständig kompensiert. Die neuen Gräben werden wie die alten mit der Wertstufe 2 bewertet.

Die in dem B-Plan-Geltungsbereich möglichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht so umfangreich sein, dass sie alle Eingriffe im Sinne der § 7 ff NNatG kompensieren können, so dass außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen **außerhalb des Geltungsbereiches** werden unabhängig von ihrer Lage als **Ersatzmaßnahmen** bezeichnet, da sie in der gleichwertigen Kompensation der erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts dienen.

Zur Kompensation der nicht im B-Plan-Geltungsbereich ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzhaushalts sind B-Plan externe **Ersatzmaßnahmen** im Stadtgebiet von Nordenham, Abbehausen-Heering (noch nicht als Ersatzmaßnahme festgesetzte Restflächen des Flurstücks 68, und eine Teilfläche des Flurstücks 199/20, beide Flur 7, Gemarkung Abbehausen), vorgesehen. Ziel der Ersatzmaßnahmen ist die Umwandlung der intensiv genutzten Grünlandflächen in Extensivgrünland zur Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, Boden und „Wasser“.

Die Ersatzflächen liegen arrondiert mit Ersatzmaßnahmen aus anderen Vorhaben, so dass sich dort großflächig naturnahe Grünlandlebensräume weiter entwickeln können.

Grünordnerische Maßnahmen

An der Nord-, Ost- und Südseite des Geltungsbereiches ist jeweils ein Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Planung dient der Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern (s.o). Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung oder Strukturierung der geplanten Gewerbe- und Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu erhaltende Grün- oder Biotopstrukturen sind in dem B-Plan-Geltungsbereich nicht vorhanden.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des B-Plans 36A werden die folgenden Festsetzungen zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen), Boden und Landschaft getroffen.

Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

An der Nord- und Ostseite des Geltungsbereichs sind 8 bzw. 6 m breite Streifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotops „Strauch-Baumhecke“ (HFM) zur landschaftlichen Einbindung der entstehenden Gewerbebetriebe (Schutzgut Landschaft) und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen).

Textliche Festsetzung für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nord- und Ostseite

- Bepflanzung der Flächen zu durchgehenden Strauch- Baumhecken (HFM) mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Zu pflanzende Arten des Traubenkirchen-Eschenwaldes (Pruno-Fraxenetum) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (Querco Ulmetum): Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus exelcior*), Weiden (*Salis spec.*), Moor-Birke (*Betula-pubescens*), Ahornarten (*Acer spec.*), Hasel (*Coryllus avellana*), Kastanie (*Castanea sativa*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Ulmenarten (*Ulmus spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).
- In den 8 m breiten Pflanzflächen 5-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- In den 6 m breiten Pflanzflächen 4-reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen 1,0 m, Abstand der Pflanzen 1,5 m.
- Die Pflanzungen werden nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Südseite (§ 9, Abs, 1, Nr. 20 BauGB)

An der Südseite ist eine 3 bis 4 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. In diesem Streifen sollen Anpassungen von Ziersträuchern erfolgen. Die Ziersträucher sollen zur attraktiven Gestaltung der Ortseingangssituation beitragen.

Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotops „Ziergebüsch“ (BZ) als Ergänzung der schon im Geltungsbereich des B-Plans 36 A, 1. Änderung erfolgten Anpflanzung von Zierrosen, zur landschaftlichen Gestaltung und zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Als Alternative zur Pflanzung von Ziergehölzen ist eine Bepflanzung als Baum-Strauchhecke (HFM), wie in Kap. 7.1. des Grünordnungsplanes (GOP) beschrieben, vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Südseite	
-	Bepflanzung der Fläche mit Ziersträuchern, möglichst Rosen, als Ergänzung zu der an der Westseite bestehenden Pflanzung im B-Plan-Geltungsbereich Nr. 36, 1. Änderung.
-	In den 3 bis 4 m breiten Pflanzflächen ca. 10 bis 12 -reihige Pflanzungen, Abstand der Reihen ca. 0,30 m, Abstand der Pflanzen ca. 0,30 m.
-	Die Pflanzungen werden zur Steigerung der Attraktivität der Ortseingangssituation regelmäßig gepflegt.
-	Als Alternative ist eine durchgehende Bepflanzung wie in den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Nordseite und Ostseite erlaubt.

Ersatzmaßnahmen Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstücke 68 tlw. (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen

Die als Ersatzmaßnahme vorgesehenen Teile der Flurstücke liegen im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering. Es handelt sich um an umgesetzte Ersatzmaßnahmen angrenzende, intensiv genutzte, strukturarme Grünlandflächen der Marschen (GIM). **Die Flurstücke der Ersatzmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit auf Dauer gesichert.**

Die Flächen (4.512 m² und 257 m²) der Ersatzmaßnahme werden in extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt. Die Auflagen orientieren sich an der „Maximalvariante“ der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch (LK Wesermarsch et al.1999).

Textliche Festsetzungen für die Ersatzflächen Intensivgrünland Flurstück 68 tlw. (Restfläche) und 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen	
-	Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
-	keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat.
-	keine chemischen Pflanzenschutzmittel.
-	Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung.
-	keine Düngung (keine Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger).
-	Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE/ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE/ha.
-	1 Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes

-	Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen
-	Abdämmung, Anstau der Gruppen(reste) am Flächenrand
-	Erfolgskontrolle

11. Darstellungen zum Immissionsschutz - Lärmimmission

Das Gewerbegebiet in Großensiel liegt im Außenbereich in Stadtrandlage. Zusammenhängende Wohngebiete befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 250 m.

Von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gehen keine erheblichen Belästigungen durch Lärm aus.

Es wird davon ausgegangen, dass der zu erwartende Kunden- und Andienungsverkehr mit Pkw's sowie der betriebsbezogene Lkw-Verkehr im Rahmen der im benachbarten Gewerbegebiet zulässigen Störgrade nach BauNVO liegen und somit die zulässigen Orientierungswerte für Lärm in den benachbarten Wohngebieten nicht erreicht werden.

Die außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Einzelgebäude im westlichen Bereich der Großensielener Straße haben von der Nutzung her Mischgebietscharakter (drei Handwerksbetriebe, drei Wohngebäude). Insofern wird das Abstufungsgebot eingehalten.

Es handelt sich um geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Betriebe. Es ist von keiner größeren Änderung der Verkehrssituation auszugehen. Deshalb wird von einem Verkehrs- und Schallgutachten abgesehen.

Beim „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“ in Oldenburg hatte die Stadt Nordenham eine Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 36 A und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 in Auftrag gegeben.

Für die Großensielener Straße liegen die Verkehrszählraten aus dem Jahre 2000 für die Zählstelle 710 zugrunde. Der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen übliche Planungs- und Prognosezeitraum beträgt 15 Jahre. Mithin wurde die Verkehrsentwicklung auf der Großensielener Straße bis ins Jahr 2024 prognostiziert.

Beurteilung der Ergebnisse:

Der Berechnung ist zu entnehmen, dass der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 65 dB(A) auf den Plangebieten nur in einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der Großensielener Straße überschritten ist (gemessen von der Straßenmitte). Damit liegt der Problembereich außerhalb der Baugrenze, die hier ca. 31 m von der Straßenmitte entfernt ist. Auf der übrigen Fläche werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) auf einem ca. 38 m breiten Streifen entlang der Großensielener Straße überschritten. Der Konfliktbereich reicht somit ca. 7 m über die Baugrenze hinaus. Da eventuell künftig vorhandene schutzbedürftige Büroräume in der Regel im Nachtzeitraum nicht genutzt werden, ist die geringe Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 1,6 dB (direkt an der Baugrenze) aus schalltechnischer Sicht tolerierbar. Diese Aussage wird auch durch die Tatsache gestützt, dass für die Berechnung der Beurteilungspegel sehr konservative Annahmen bezüglich der Verkehrsentwicklung zugrunde gelegt wurden.

In Bezug auf die Geräuschimmissionen der Großensielener Straße bestehen somit gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A keine Bedenken.

12. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung der Gewerbegebiete wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Abhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm, Anzahl und Lage der Einrichtungen ergibt sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Belange des Brandschutzes für künftige Betriebe mit besonders hoher Brandbelastung werden im Rahmen der Bauanträge berücksichtigt.

13. Altlasten, Altablagerungen

Altlasten, Altablagerungen sind für das Planungsgebiet nicht bekannt.

14. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird hierauf 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, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731-84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 79921-20 bzw. 22, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind keine vorgesehen.

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A und in dem Zusammenhang die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, entstehen der Stadt Nordenham Kosten in Höhe von 15.000,00 € für die Erstellung von Planunterlagen, Katasteramtskosten, Vervielfältigungs- und Veröffentlichungskosten, Gutachterkosten.

17. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 A aufzustellen.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 09.10.2008 hat der Stadtrat der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke fand am 17.12.2008 um 18.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zur Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung in den ortsüblichen Tageszeitungen rechtzeitig eingeladen.

Zu der Veranstaltung ist kein Bürger erschienen.

In der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind verschiedene Anregungen eingegangen. Sie sind bzw. werden im weiteren Planungsverlauf entsprechend berücksichtigt.

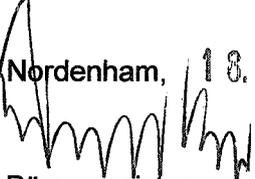
c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 36 A gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 A nebst Entwurf der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden fanden in der Zeit vom 10.02.2009 bis zum 09.03.2009 statt.

d) Satzungsbeschluss

Am 26.03.2009 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanes Nr. 36 A mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 18. 05. 09

Bürgermeister

