

S t a d t N o r d e n h a m



Erläuterungsbericht

zur

15. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nordenham

(Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden)

Verfahrensstand: 20.06.1996

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Planunterlage	3
3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
4. Derzeitiger Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
5. Städtebauliche Situation im Planbereich und Umgebung	7
6. Veranlassung, Ziele und Zweck der F-Planänderung/ Inhalt der 15. Änderung des F-Planes	8
7. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	10
8. Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung, Ver- und Entsorgung	11
9. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	13
10. Darstellung zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	16
11. Altlasten/Altablagerungen	17
12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	17
13. <u>Verfahrensablauf:</u>	18
a) Änderungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	
e) Feststellungsbeschluß	

Anlage

1. Ökologisches Gutachten von Frau Dr. Erika Thye vom 02.05.1995 (Seite 1 bis 16)
2. Bodengutachten der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 02.02.1996 (Seite 1 - 5)

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnpflanzungsgesetz - MBPIG) vom 23.11.1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 3486), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.1995 (Nds. GVBl. S. 432), geändert worden.

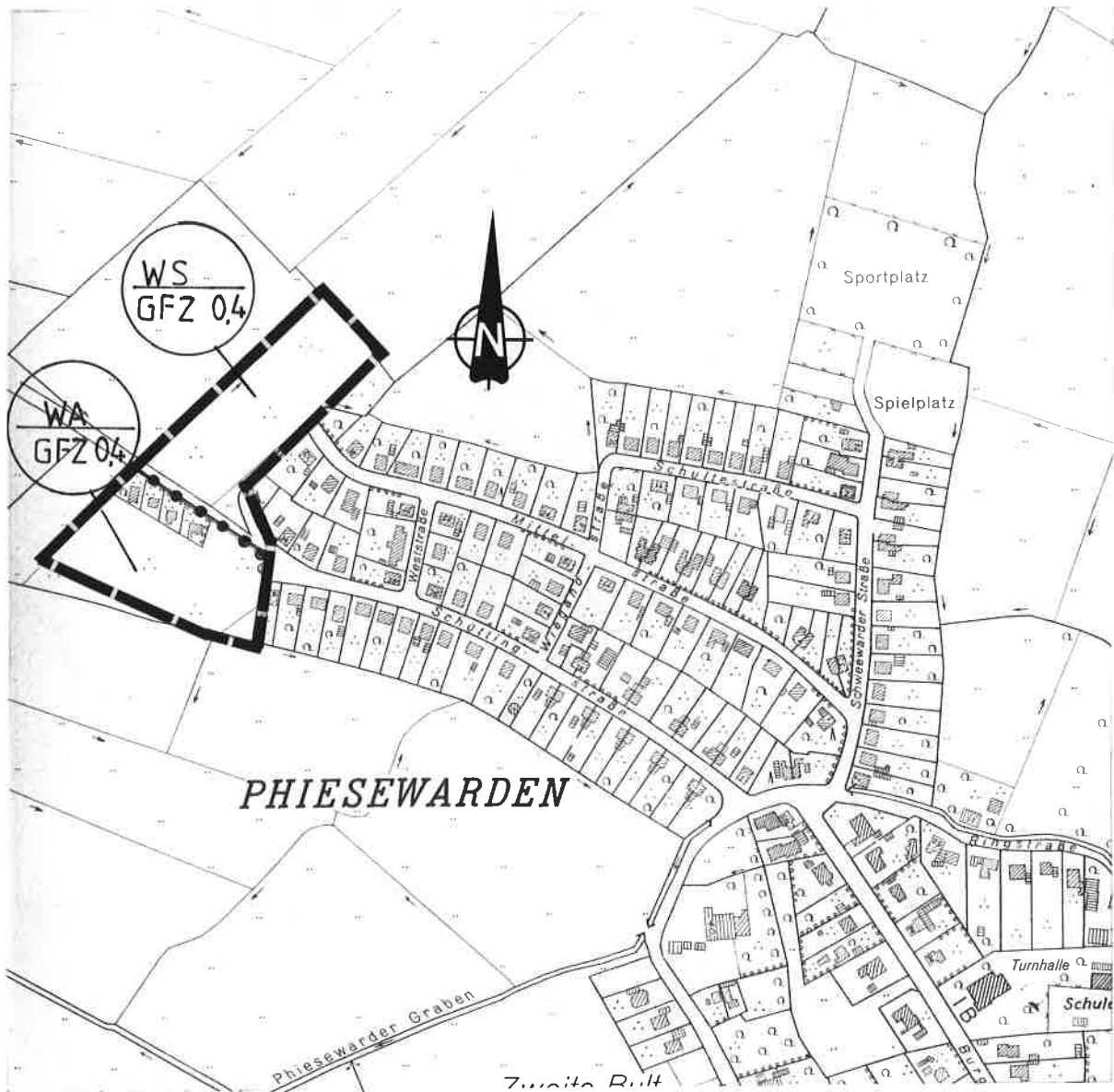
Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

2. Planunterlage

Als Planunterlage wurde die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000, Blatt-Nr. 2416, Blatt-Name: Schweewarden, Ausgabejahr 1987, verwendet sowie ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000.

3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 15. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung und dem nachfolgenden Übersichtsplan zu ersehen:



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke 1/1 teilw., 1/2, 11/12, 13/7 teilw., 13/5, 13/4, 13/3, 13/2 und 13/6 teilw. der Flur 10 in der Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nordwestlich der Mittelstraße und südwestlich der Schüttingstraße im Ortsteil Phiesewarden.

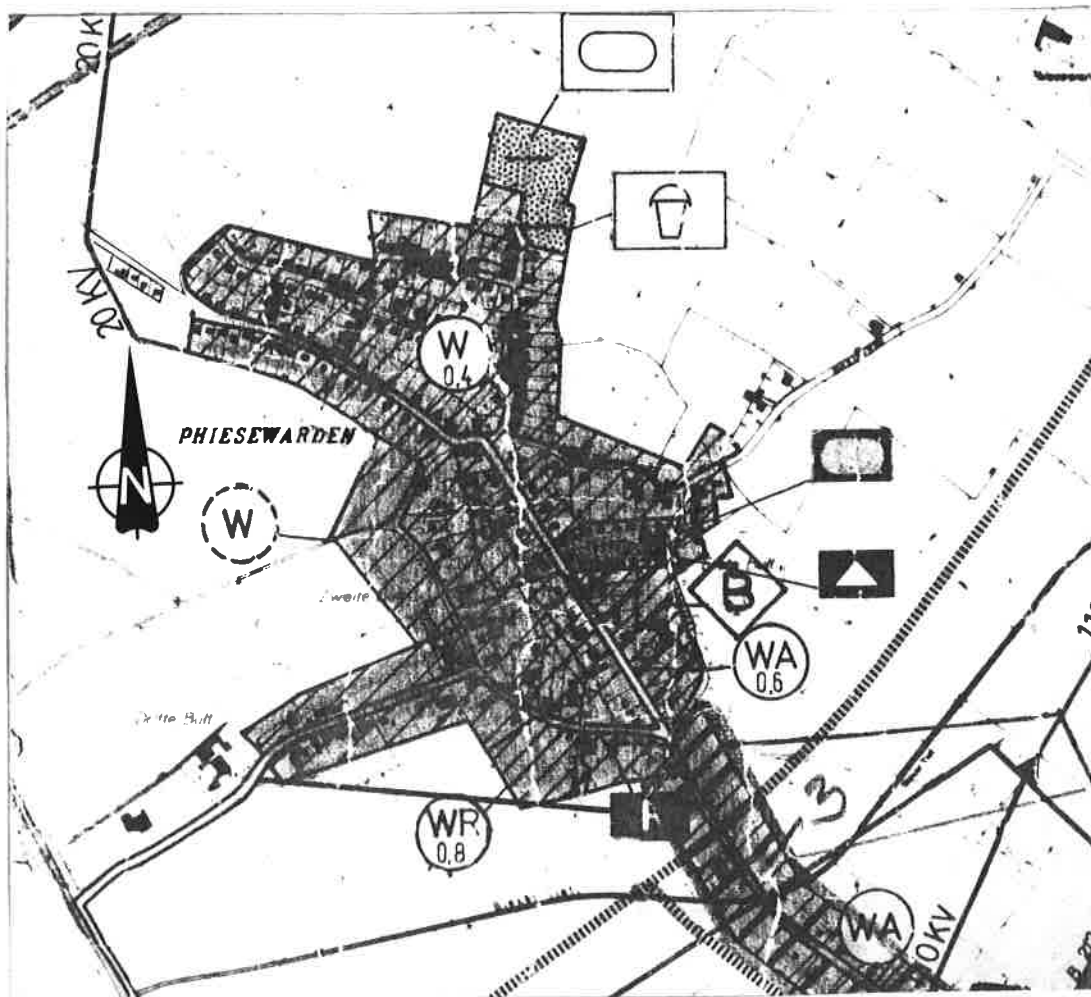
4. Derzeitiger Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham wurde mit Verfügung vom 18.02.1981 (Az. 3097211016701) von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Darüber hinaus sind bis zum heutigen Tage die 1. bis 7. Änderung sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Das Änderungsverfahren für die 8. Änderung, 10. bis 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham wird derzeit noch durchgeführt. Die vorgenannten Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden) durchgeführt wird.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urfassung) stellt sich wie folgt dar:

Nordwestlich der Mittelstraße und südlich der Schüttingstraße besteht keine Kennzeichnung. Die Fläche stellt somit eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Südwestlich der Schüttingstraße befindet sich ferner ein nicht gekennzeichnete Außenbereichs-Siedlungssplitter. Östlich, außerhalb des Plangebietes, ist eine Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt. Ferner ist im Urplan eine 20 KV-Hochspannungsleitung dargestellt. Diese Leitung wurde bereits vor mehreren Jahren entfernt.



(Auszug F-Plan von 1981)

5. Städtebauliche Situation im Planbereich und Umgebung

Der Planbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt im Norden, Westen und Süden an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Alle diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Viehwirtschaft, Grünland). Östlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige, in offener Bauweise erstellte Wohnbebauung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich in diesem Bereich gemäß § 34 und 34 Absatz 4 (Abrundungs- und Abgrenzungssatzung) BauGB.

Der derzeitige Zustand im Plangebiet selber stellt sich wie folgt dar:

Westlich der Mittelstraße befindet sich eine eingezäunte landwirtschaftliche Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Ein Baumbestand ist hier nicht anzutreffen. Zu berücksichtigen ist lediglich eine von Süden nach Norden verlaufende flache Grube und ein von Osten nach Westen verlaufender Wassergraben. Südlich der Schüttingstraße befindet sich ein Außenbereichs-Siedlungssplitter gemäß § 35 BauGB. Der Splitter besteht aus 4 Einfamilienwohnhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise. Des weiteren befindet sich südlich der Schüttingstraße eine größere Baulücke, die ebenfalls als Viehweide genutzt wird.

Beide oben genannten Straßen sind vollständig ausgebaut und sind mit der gesamten Infrastruktur (Beleuchtung, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Strom, Telefon) ausgestattet. Zu berücksichtigen sind hier ca. 9 Straßenbäume, die von der Stadt Nordenham vor ca. 3 bis 4 Jahren gepflanzt wurden. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 besteht dementsprechend ein Erhaltungszwang gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB.

6. Veranlassung, Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung/**Inhalt der 15. Änderung des F-Planes**

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Phiesewarden) befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 5 km) ist der Stadtteil Phiesewarden ein in sich geschlossener, separater Ortsteil. Ca. 95 % der vorhandenen Baugrundstücke werden derzeit wohnlich genutzt. Der Rest der Bauflächen ist der Landwirtschaft und dem Kindergarten-, Schul- und Sportbereich - zugeteilt. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser anzutreffen.

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49a im Jahre 1992 wurde erkennbar, daß eine gewisse Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist. Zum jetzigen Zeitpunkt sind von 12 Baugrundstücken im B-Plan Nr. 49a bereits 11 bebaut.

Die nunmehr gewählte F-Plan- und B-Planfläche soll dieser Nachfrage entsprechen. Die Baufläche dient ferner der städtebaulichen Abrundung im Bereich der Mittelstraße. Da das zukünftige Bauland bereits über die ausgebaute Mittelstraße und Schüttingstraße erschlossen ist, entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Erschließungskosten, die sich sehr entlastend auf den Haushalt auswirken. Gleichsam werden durch diese Planung die derzeit teuren, zentrumsnahen Wohngebiete (am Krankenhaus) entlastet.

Um dennoch das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, wird nur eine begrenzte Anzahl von Bauplätzen (ca. 6 Stück an der Mittelstraße und 2 Stück an der Schüttingstraße) ausgewiesen.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Der Urplan wird im Westen und Süden um ca. 50 m erweitert. Berücksichtigt wird ferner der Außenbereichs-Siedlungssplitter und die größere Baulücke im Bereich der Schüttingstraße. Diese Fläche wird als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung entspricht im wesentlichen dem bereits östlich vorhandenen Flächennutzungsplan.

Nördlich der Mittelstraße wird darüber hinaus ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung dargestellt. Diese Darstellung ist notwendig, um die derzeitige Nachfrage nach größeren Nutzgärten und landwirtschaftlichem Nebenerwerb auszugleichen. Auch ist die städtebauliche Randlage besonders geeignet, eine derartige Nutzung darzustellen. Wie bereits unter Punkt 5 beschrieben, grenzt im Norden und Westen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Kleinsiedlungsgebiet.

Die Geruchsimmission des Kleinsiedlungsgebietes gegenüber der allgemeinen Wohngebietsfläche kann ggf. zu zeitweiligen Belästigungen führen. Da der gesamte Stadtteil Phiesewarden jedoch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist; die Umgebung also ländlich strukturiert ist, ist ein verminderter Schutz der benachbarten Wohnbebauung städtebaulich zumutbar.

Die Geschößflächenzahl wurde auch hier mit 0,4 gekennzeichnet.

Auf weitere Darstellungen wurde verzichtet.

7. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm 1994 (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Teil I Nr. 5 vom 09.03.1994 und Teil II Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Festlegungen, die der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Ferner widerspricht die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

8. Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mittelstraße und Schüttingstraße als Wohngebietsstraßen und die Burgstraße und B 212 als übergeordnete Straßenführung. Da bereits alle vorgenannten Straßen ausgebaut sind, ist die Erschließung gesichert.

Der Ausbauzustand der Straße A (Mittelstraße) und B (Schüttingsstraße) stellt sich derzeit wie folgt dar:

Östlich der Straße A befindet sich ein ausgebauter Fußweg, westlich ein Grünstreifen mit Straßenbäumen. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal sowie eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Insgesamt wurden 9 Straßenbäume auf dem seitlichen Grünstreifen gepflanzt. Die Straße B besteht aus 2 seitlichen Grünstreifen mit Straßenbäumen und einer leicht renovierungsbedürftigen Betonfahrbahn.

Bis auf die Erstellung der Grundstückszufahrten, den Anschluß der Grundstücke an das Kanalnetz und das Anlegen einer weiteren öffentlichen Grünfläche (siehe Punkt 11 Altlasten) sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen geplant und notwendig.

Ruhender Verkehr:

Auf das Anlegen öffentlicher Parkplatzflächen wird verzichtet. Zwischen der Schüttingstraße und dem Flurstück 12/1 befindet sich bereits jetzt eine Parkplatzfläche, bestehend aus 10 Stellplätzen. Im übrigen ist der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bereits vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Burgstraße, Schüttingstraße (Linie 3).

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes kann im Ortsteil Phiesewarden nur begrenzt abgedeckt werden. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl ist bislang die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsläden nicht möglich. Der Bedarf ist somit teilweise im ca. 5 km entfernten Nordenham abzudecken.

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Phiesewarden gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle sowie der Kindergarten befinden sich im Bereich des Stadtteilzentrums.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Mittelstraße und Schüttingstraße zum Klärwerk Nordenham abgeleitet. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser kann, sofern keine Versickerung auf dem Baugrundstück stattfindet, in den westlich und nördlich verlaufenden Wassergraben eingeleitet werden. Die derzeit westlich verlaufende Grube wird zu einem 3 m breiten Graben ausgebaut.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten und einem Löschwasserbrunnen abgedeckt. Die genaue Lage ist dem Bebauungsplan Nr. 87 zu entnehmen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde ein ökologisches Gutachten von Frau Dr. Erika Thye erstellt. Dieses Gutachten bewertet insbesondere die westlich gelegene Grünlandfläche. Auf eine detaillierte Bewertung der größeren Baulücke an der Schüttingstraße wurde verzichtet, da auch hier dieselbe Biotop-Formierung festgestellt wurde.

Unter Berücksichtigung entsprechender Fachliteratur (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen/Hannover) kommt das Gutachten auf Seite 12 zu dem Ergebnis, daß neben der Erhaltung der Straßenbäume und der vorhandenen Gräben und Gruppen insgesamt 9 % des jeweiligen Baugrundstückes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan Nr. 87 folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Entlang der Straße A wurden vor ca. 3 bis 4 Jahren 9 Straßenbäume angepflanzt. Diese Straßenbäume sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. B/2 im Bebauungsplan Nr. 87 müssen 9 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 87 sind einige standortgerechte Gehölze genannt, andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht und somit nicht zulässig sind in der Regel Nadelgehölze/Koniferen (Fichte, Tanne etc.). Diese Gehölzarten dürfen nur im Einzelfall auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

Die Lage der erforderlichen Anpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück kann vom Grundstückseigentümer/Bauherrn frei gewählt werden. Ausgenommen ist hiervon die textliche Festsetzung Nr. B/1. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Neuanpflanzungen zu erreichen, darf der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander nicht größer wie 1,00 x 1,50 m betragen.

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung herzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. B/1 in dem Bebauungsplan Nr. 87 aufgenommen. Danach sind auf dem mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzten Flächen ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher (in der Regel 2 x verschult) anzupflanzen. Die möglichen Gehölzarten sind in der Planzeichnung bzw. im ökologischen Gutachten vorgegeben. Andere standortgerechte Gehölze sind jedoch zulässig. Nicht standortgerechte Gehölze sind Nadelgehölze/Koniferen (Tanne, Fichte etc.).

Durch die vorgenannten Festsetzungen ist der zu erwartende Eingriff im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 ausgeglichen.

Anlage: Ökologisches Gutachten von Frau Dr. Erika Thye, Seite 1 bis 16

10. Darstellung zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

a) Lärmimmission

Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann verzichtet werden. Das umliegende Störpotential (hier: landwirtschaftliche Fläche und Wohngebietsfläche) ist so gering, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet eingehalten werden.

b) Geruchsimmissionen

Schädliche oder störende Geruchsimmissionen sind in der Umgebung des Planbereiches nicht anzutreffen. Die aus dem Plangebiet selber (Kleinsiedlungsgebiet) entstehenden Geruchsimmissionen sind städtebaulich zu vernachlässigen. Der gesamte Stadtteil Phiesewarden ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, also landwirtschaftlich strukturiert; daß heißt, der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung ist ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zuzumuten.

c) Verkehrsbelastung

Durch die Erstellung von ca. 8 weiteren Grundstücken wird die verkehrliche Belastung der Mittelstraße und Schüttingstraße nur gering erhöht. Mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kann nicht gerechnet werden, zumal das Baugebiet über 2 Straßen erreichbar ist.

11. Altlasten/Altablagerungen

Von Seiten eines Bürgers wurde der Stadt Nordenham mitgeteilt, daß zwischen Mittelstraße und Schüttingstraße ein Straßengraben langjährig mit Müll und Bauschutt verfüllt wurde.

Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde eine Bodenuntersuchung von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems/Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt durchgeführt. Insgesamt wurden 6 Bodenproben (siehe Gutachten) entnommen.

Das hieraus resultierende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Kontaminierung des Bodens vorliegt. Der Belastungsgrad ist jedoch so gering, daß keinerlei Handlungsbedarf vorliegt. Im Bebauungsplan Nr. 87 wird dementsprechend die Grabenfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. C/1 ist der hier gewachsene Boden in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen. Weitere Informationen siehe Bodengutachten der LUFA Oldenburg.

Das im September 1994 vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Hannover erstellte „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, daß keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Westen des Stadtteils Phiesewarden anstehen.

12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muß 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen. Dieses gilt für allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete, nicht jedoch für Kleinsiedlungsgebiete.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 kann daher auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden.

13. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat am 24.11.1994 beschlossen, die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 - Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden) durchzuführen.

Der Änderungsbeschluß wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch am 28.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat am 23.03.1995 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.04.1995, um 18.00 Uhr, in der Grundschule Phiesewarden, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Von den Anwesenden wurden keine Bedenken und Anregungen zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 69. Sitzung am 26.04.1995 beschlossen, die öffentliche Auslegung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 ist nicht notwendig, da aufgrund der bereits vorhandenen Straßen und des relativ kleinen Baugebietes nicht damit zu rechnen ist, daß die Träger öffentlicher Belange Einwende erheben.

Der 15. Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf und der Entwurf des Erläuterungsberichtes lagen vom 12.05.1995 bis 13.06.1995 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgetragen. Außerhalb der Auslegungsfrist (19.09.1995) erhielt die Stadt jedoch Mitteilung über weitere Anregungen und Bedenken. Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch sind auch nach Ablauf der Auslegungsfrist vorgebrachte Bedenken und Anregungen zu prüfen.

Anregungen, Bedenken und Hinweise von Bürgern:

- Von Seiten eines Bürgers wurde mitgeteilt, daß zwischen Mittelstraße und Schüttingstraße ein Straßengraben langjährig mit Müll und Bauschutt verfüllt wurde.

Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde eine Bodenuntersuchung von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt, durchgeführt. Insgesamt wurden 6 Bodenproben entnommen. Das hieraus resultierende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Kontaminierung des Bodens vorliegt. Der Belastungsgrad ist jedoch so gering, daß kein unmittelbarer Handlungsbedarf vorliegt. Vielmehr ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche um ca. 3,50 m zu erweitern und mit Rasen oder Bodendeckern anzulegen.

Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

- Der Entwässerungsverband Butjadingen hat grundsätzlich keine Bedenken, fordert jedoch die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes.

Von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham wird derzeit ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt und dem Entwässerungsverband Butjadingen entsprechend vorgelegt.

- Von Seiten der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Weser-Ems) wurde folgender Hinweis gegeben:

Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes für Pferdeställe ist grundsätzlich möglich, jedoch würde die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes für einen Pferdestall eine angreifbare Einzelfallregelung darstellen. Anstelle der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes wird seitens der Bezirksregierung vorgeschlagen, insgesamt ein Kleinsiedlungsgebiet im nördlichen Bereich und ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf und der Entwurf des Erläuterungsberichtes werden dementsprechend geändert. Eine erneute Auslegung ist erforderlich.

d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 78. Sitzung am 31.01.96 beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf und der Entwurf des Erläuterungsberichtes lagen vom 05.03.1996 bis 09.04.1996 erneut öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine erneuten Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgebracht.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde von Seiten des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall darauf hingewiesen, daß das Gutachten der LUFA hinsichtlich der Altablagerungen zu beachten ist. Vor der endgültigen Festlegung der Baugrundstücksgrenzen sind ggf. im Randbereich der Altablagerungen noch Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Das Ergebnis des Gutachtens der LUFA wurde im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplan Nr. 87 eingearbeitet. Insbesondere wurde die in Rede stehende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen getroffen, die dem LUFA-Gutachten entsprechen. Danach ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Altlast aus Hausmüll belastet. Der hier gewachsene Boden ist in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen. Ein- und Ausfahrten zu den Hausgrundstücken sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen möglich, jedoch nur in eingeschränkter Breite. Auf weitere Grundstücksuntersuchungen bei der endgültigen Festlegung der Baugrundstücksgrenzen wird verzichtet, da der 3,5 m breite bzw. 3,0 m breite Grünstreifen bereits sehr großzügig ausgelegt wurde. Dies wurde insbesondere bei den durchgeführten Ortsterminen zur Bodenbeprobung deutlich. Der ehemalige Verlauf des Grabens konnte eindeutig festgestellt werden. Auch deckt sich diese Erkenntnis mit der Äußerung des Bürgers, der Altlasten beklagte.

Hinweis:

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Vermessungsarbeiten/Neueinteilung lautet die genaue Flurstücksbezeichnung: Flurstück 1/1 teilweise, 1/2, 11/12, 13/7 teilweise, 13/5, 13/4, 13/3, 13/2 und 13/6 teilweise, der Flur 10 in der Gemarkung Blexen.


e) Feststellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 29. Sitzung am 20.06.1996 die 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 20.06.1996


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor