

# S t a d t      N o r d e n h a m



## Erläuterungsbericht

zur

### 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Gebiet westlich der Enjebuhrer Straße)

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Planunterlage	3
3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
4. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan)	5
5. Ziele und Zweck der F-Planänderung	5
6. Raumordnung	6
7. Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	7
8. Naturschutz und Landschaftspflege	8
9. Immissionsschutz	10
10. <u>Verfahrensablauf</u>	11
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentl. Belange	
d) Feststellungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten von der Planungsgruppe Grün, Köhler - Storz und  
Partner, Ovelgönne

### 1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan wird 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 II Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz - MBPIG) vom 23.11.1994 (BGBl. I Seite 3486), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), geändert.

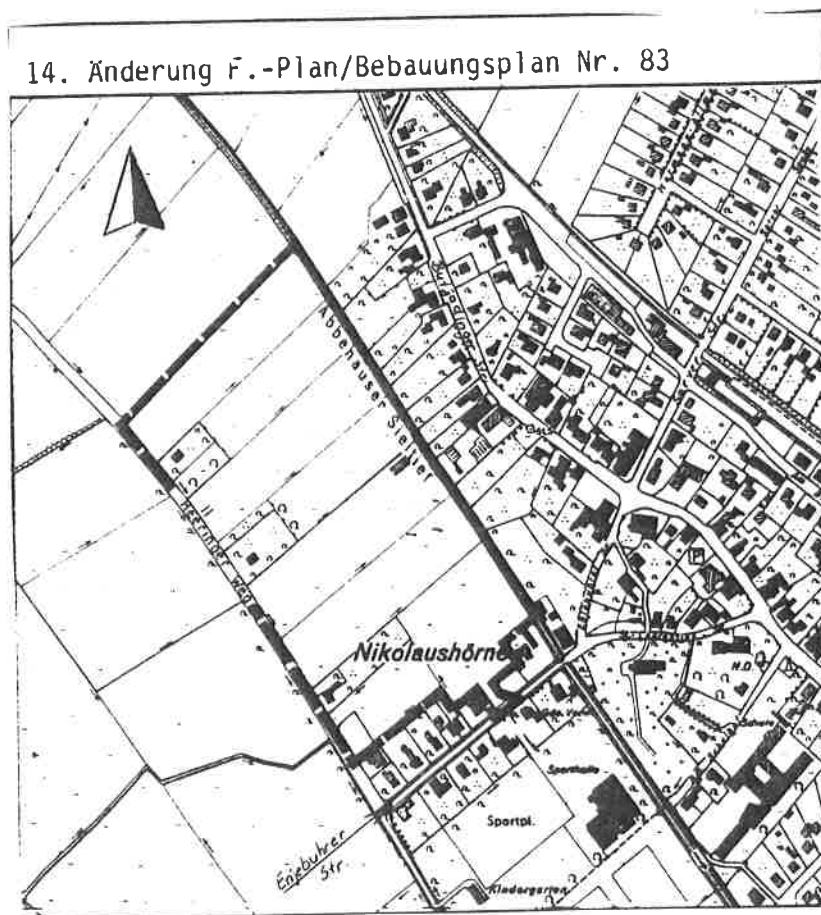
Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen unter Berücksichtigung des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, Seite 622) sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

### 2. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 5.000, verwendet worden (Übersichtsplan 1 : 10.000).

### 3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 14. Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung und dem nachfolgenden Übersichtsplan zu ersehen:



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke 57/5, 58/5, 58/6, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 62/3, 176/59, 177/60 und 605/58 der Flur 8 der Gemarkung Abbehausen.

Die Flächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurden bis auf die vereinzelt vorhandene Bebauung am Heeringer Weg als Grünland genutzt.

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

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 und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Das Änderungsverfahren für die 8. sowie die 11. bis 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit noch durchgeführt. Die vorgenannten Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 durchgeführt.

Der Urplan stellt für den südlichen Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche (WA, GFZ 0,8) dar. Der übrige Bereich enthält keine Darstellung.

#### 5. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Plangebietsfläche befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham (Stadtteil Abbehausen). Aufgrund der geographischen Entfernung zum Stadtzentrum ist der Stadtteil Abbehausen zusammen mit dem Stadtteil Ellwürden ein in sich geschlossener separater Ortsteil. Der Stadtteil gliedert sich in eine ursprünglich gewachsene Wohnbebauung entlang der Butjadinger Straße und in einen Bereich um die Kirche. Eine Erweiterung des Ortsteils Abbehausen zur Deckung des Wohnbedarfs in unmittelbarer Nähe zum Ortsteilzentrum ist vor anderen Erweiterungen der Vorrang zu geben. Die gesamte Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden. Der Kindergarten, die Schule sowie die Post und Läden sind fußläufig zu erreichen.

Bereits bei der Erschließung des II. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 11 Abbehausen im Jahre 1994 wurde erkennbar, daß eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist. Da dieses Gebiet bereits jetzt bebaut ist und andere Flächen im Stadtteil Abbehausen nicht zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, zur Deckung des Wohnbedarfes ein neues Baugebiet auszuweisen. Die gewählte Lage stellt eine Abrundung des Ortskerns Abbehausen dar. Eine darüber hinausgehende Erweiterung an dieser Stelle ist nicht vorgesehen.

#### **6. Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch liegt noch nicht vor. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 ist Nordenham als Mittelzentrum im Ordnungsraum Bremerhaven ausgewiesen. Das Landesraumordnungsprogramm formuliert als Ziel, daß die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden so gestaltet wird, daß die besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sollen erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden. Diesem Ziel wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 in besonderer Weise Rechnung getragen.

## 7. Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

### Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Enjebuhrer Straße als Wohngebietsstraße und die Butjadinger Straße (L 860) als übergeordnete Straße. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über Linienbusse. Die nächste Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der Butjadinger Straße.

### Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

### Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über im Straßenbereich anzulegende Schmutzwasserleitungen und weiter über die vorhandene städtische Kanalisation dem städtischen Klärwerk zugeleitet. Da die erforderlichen Leitungstiefen in der Enjebuhrer Straße nicht ausreichen, ist innerhalb des Baugebietes ein Pumpwerk erforderlich. Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zum Graben haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenwasserkanalisation in den Straßen.

### 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abschließend abzuhandeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ein ökologisches Gutachten von der Planungsgruppe Grün, Köhler - Storz und Partner, Ovelgönne-Frischenmoor, erstellt. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind in dem Gutachten (Anlage) dargestellt und werden gemäß Grünordnungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Neben privaten Ausgleichsflächen sind im Plangebiet öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Die Eingriffsbilanzierung (Grünordnungsplan Seite 22) stellt sich wie folgt dar:



Tab. 4.4/1: Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 83 Abbehausen

Umweltfaktor / Schutzgut	Im Vergleich zum Bestand		Kompensation	
	Negative Auswirkungen	Positive Auswirkungen *	Gegenrechnung der positiven und negativen Wirkungen	Bemerkungen
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust durch Wohn-Überbauung** und Straßen-Versiegelung</li> </ul> <p>Flächen der Wertstufe II - Wohnbebauung und Straßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>feuchtes, mesophiles Grünland</li> <li>mesophiles Grünland mit Gräben und Gehölzbestand</li> </ul> <p>Fläche: 16.288 m<sup>2</sup></p> <p>Flächen der Wertstufe III - Straßenversiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intensivgrünland</li> </ul> <p>Fläche: 3.810 m<sup>2</sup></p>	<p>⇒ Ausweisung von Flächen mit Pflanzgebot:</p> <p>öfftl. Grünflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grabenneuanlage mit Randstreifen</li> <li>Grünfläche mit Gewässerbiotop</li> <li>Aufwertung bestehender Gräben</li> <li>Verbreiterung von Grabenrändern</li> <li>Gehölzpflanzungen am Abbehauser Sieltief</li> <li>Einfriedigungen und Straßenbepflanzung</li> </ul> <p>Fläche: 15.570 m<sup>2</sup> (davon 840 m<sup>2</sup> Spielplatz)</p> <p>private Grünflächen mit besond. textil. Festsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzpflanzungen entlang von Gräben</li> </ul> <p>Fläche: 4.528 (5.368) m<sup>2</sup></p>	<p>Ausgleichsfaktor 1 : 1</p> <p>Verlust: 20.098 m<sup>2</sup></p> <p>Kompensation: 20.098 m<sup>2</sup></p>	<p>Es erfolgt durch die gepl. Baumaßnahme ein Verlust von Biotopen der Wertstufe 2 durch Wohnüberbauung und Straßenversiegelung (hier auch Wertstufe 3) in einem Umfang von ca. 20.100 m<sup>2</sup>, der durch eine Neugestaltung und ökologische Aufwertung ausgeglichen wird.**</p>
Böden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zerstörung der oberen Bodenschichten und ihrer Funktionen:</li> </ul> <p>Fläche: 32.238 m<sup>2</sup> (max.)</p> <p>davon 8.499 m<sup>2</sup> geringe Versiegelung</p>	<p>öffentliche Grünfläche (Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes, ohne Wasserflächen)</p> <p>Fläche: 12.040 m<sup>2</sup></p>	<p>Ausgleichsfaktor 1 : 0,3 (hohe Versgl.)</p> <p>Ausgleichsfaktor 1 : 0,2 (geringe Versgl.)</p> <p>erforderlicher Ausgleich (maximal): 8.822 m<sup>2</sup></p> <p>Kompensation: 12.040 m<sup>2</sup></p>	<p>Durch die gepl. Baumaßnahme erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, der durch langfristige Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der öfftl. Grünanlage ausgeglichen wird.</p>
Wasserhaushalt (Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Versickerungsflächen, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Grabenverlagerung bzw. -verlust</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung vorhandener Gräben bzw. Neuanlage von Wasserflächen</li> <li>Uferrandstreifen</li> </ul>	<p>Kompensation wird abgedeckt</p>	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung eines bisher weitgehend land(wirtschaftlich) geprägten Ortsrandbereiches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung des neuen Ortsrandes</li> <li>Verbesserung der Gewässerstruktur</li> <li>Durchgrünung des Planungsgebietes</li> </ul>	<p>Kompensation wird abgedeckt</p>	

\* Mehrfachnennung kommt vor

\*\* Bebauung (Wohngebäude, Nebengebäude sowie Wege, Terrassen etc.) auf Flächen der Wertstufe III (Intensivgrünland) wird durch eine entsprechende Gartengestaltung (Gehölzanzpflanzungen etc., siehe Festsetzungen im Text Kap. 5.2.2) und somit Aufwertung der vorhandenen Situation in sich ausgeglichen.

Gartengestaltung (Gehölzanzpflanzungen)

### 9. Immissionsschutz

Das Wohnbaugebiet grenzt im Süden und Osten an eine vorhandene Bebauung an. Da östlich des Gebietes sowohl ein Schießstand als auch eine Diskothek vorhanden sind, wurde der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das schalltechnische Gutachten vom 20.12.1994 kommt zu dem Schluß, daß von der genannten Bebauung in der jetzigen Form keine Störung auf das geplante Gebiet ausgehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A) werden eingehalten.

Von der zukünftigen Bebauung im Plangebiet selbst ist nur eine geringe Lärmimmission zu erwarten, da die Straßen verkehrsberuhigt und als Sackgassen ausgeführt werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Im übrigen sind landwirtschaftliche Betriebe nur in größerer Entfernung vorhanden.

## 10. Verfahrensablauf

### **a) Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 20.04.1994 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Ein gleichlautender Beschluß ist vom Rat der Stadt Nordenham am 14.03.1996 gefaßt worden.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 12.09.1994 im Ratssaal der Stadt Nordenham in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 14.03.1996 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 20.03.96 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.03. bis 29.04.1996 unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

- Von zwei Anwohnern der Enjebuhrer Straße bzw. des Infelder Weges werden gegen die Ausweisung eines Baugebietes insofern vom Grundsatz her Bedenken vorgebracht, als daß die Anlieger davon ausgehen, daß durch den Baustellenverkehr der Zustand der Enjebuhrer Straße derart verschlechtert würde, daß eine Erneuerung der Straße unumgänglich würde.

Abwägung:

Die Bedenken richten sich gegen die Aufstellung der Bauleitpläne im Grundsatz, jedoch treffen diese Bedenken bei jeglicher Ausweisung eines Baugebietes zu, d. h., auch an anderer Stelle würde eine Straße durch den Baustellenverkehr stärker als normal in Anspruch genommen werden. Daß heißt, egal wo eine Ausweisung eines neuen Baugebietes stattfindet werden mehr oder weniger Straßenreparaturen notwendig. Damit werden die Bürger im gleichen Maße über die Steuern mit den Reparaturkosten der Straße belastet, da die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt Nordenham liegt. Die Bedenken sind daher begründet, jedoch kann durch die Nichtaufstellung des Bebauungsplanes bzw. eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes keine Abhilfe geschaffen werden. Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

- Als Träger öffentlicher Belange gibt die Deutsche Telekom zu bedenken, daß auf den vorgesehenen nordwestlichen Privatgrundstücken Fernmeldeanlagen und Kabel der Deutschen Telekom AG liegen, die nur mit einem verhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden können.

Abwägung:

Die Deutsche Telekom AG ist aufgrund eines Vertrages mit dem ehemaligen Grundstückseigentümer verpflichtet, im Falle einer Bebauung die Kabel auf ihre Kosten zu verlegen. Da das Kabel eine Bebauung sehr stark einschränken würde, ist das Kabel zu verlegen.

Die übrigen Bedenken und Anregungen konnten ausgeräumt werden.

**d) Feststellungsbeschuß**

In der Sitzung am 20.06.1996 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nordenham, 21.10.1996



  
Münzberg, Bürgermeister

  
Fugel, Stadtdirektor