

# Stadt Nordenham



## Begründung

zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 36

(für ein Gebiet nördlich der Großensielener Straße)

<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, 2. Änderung	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	8
Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	11
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10. Naturschutz und Landschaftspflege	12
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission	16
12. Brandschutz	17
13. Altlasten, Altablagerungen	17
14. Archäologische Denkmalpflege	17
15. Bodenordnung	18
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	18
17. <u>Verfahrensablauf:</u>	18
a) Aufstellungsbeschluss	18
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	18
c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	19
d) Satzungsbeschluss	19

### 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. IS 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.



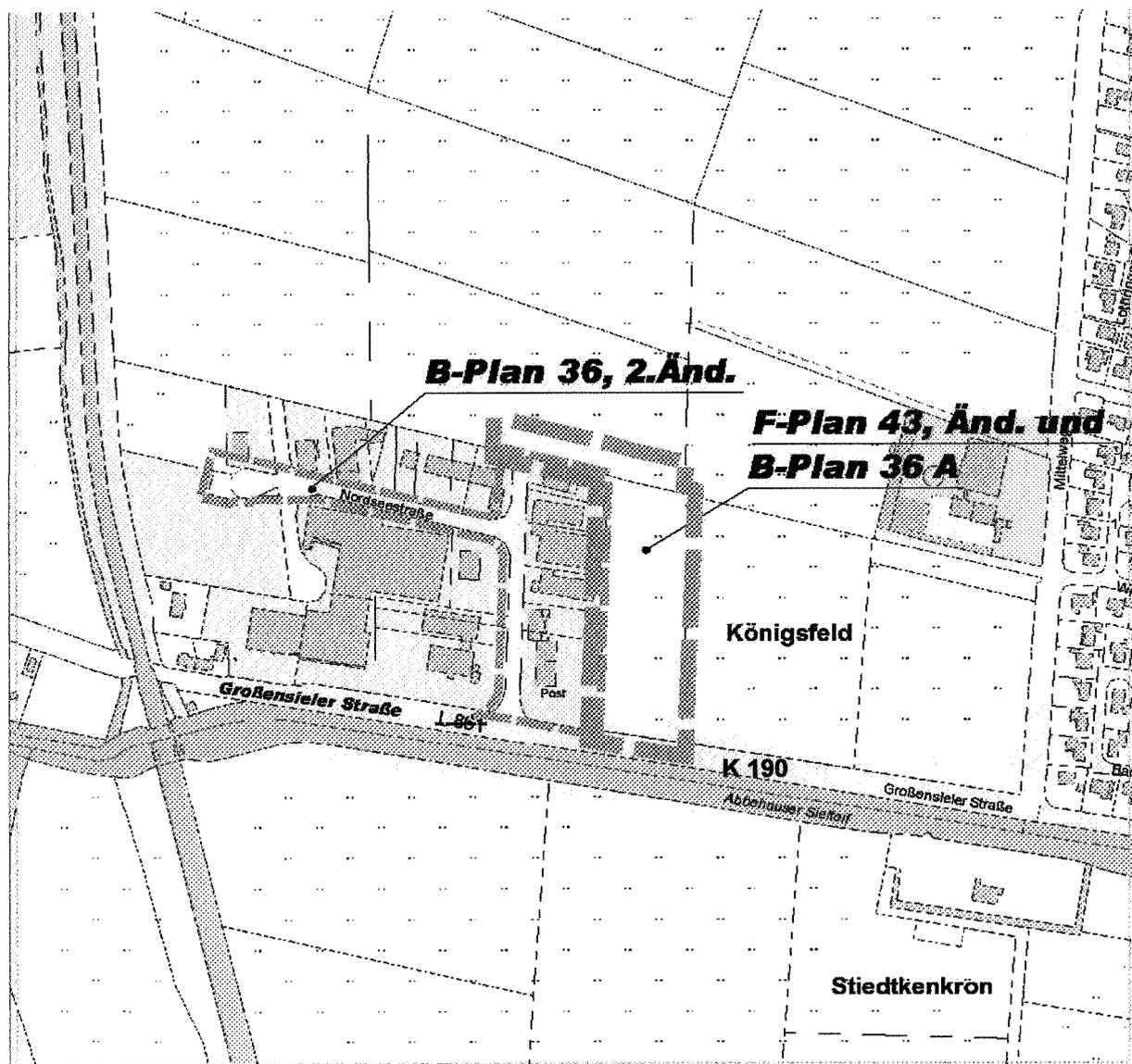
#### 04. Planunterlage

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

#### 05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 36, 2. Änderung

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

#### Übersichtsplan



Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt östlich der Nordseestraße und umfasst folgende Flurstücke 9/25, 9/27, 9/15, 9/18, 9/20, 9/36, 9/35, 9/34, 8/53, 8/31, 8/47tlw., 8/45, 6tlw., 8/46, 8/41, 8/44tlw., 8/42, 8/40, 8/43, 8/28, 8/48 und 8/50tlw. der Flur 10 in der Gemarkung Abbehausen.

### **06. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Durch die gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 A wird es erforderlich, dass teilweise das Pflanzgebot im nördlichen und vollständig im östlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 aufgehoben wird.

Teilweise erfolgen auch Änderungen im Straßenverlauf. Die Straßen werden dem tatsächlichen Verlauf angepasst.

### **07. Umweltbericht – wird ein gesonderter Teil der Begründung**

Gemäß § 2 a BauGB wird ein Umweltbericht erarbeitet

#### **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. 2,0 ha große Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung liegt innerhalb der Grenzen des B-Plans 36, 1. Änderung für das Gewerbegebiet Großensiel. Das Gewerbegebiet Großensiel liegt an der Großensieler Straße im Süden der Stadt Nordenham.

In dem Änderungsbereich sollen auf einer Fläche von 3.916 m<sup>2</sup> die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden. Vorgesehen ist zum einen die Aufhebung einer Festsetzung für einen Gehölzstreifen und Neufestsetzung als Gewerbefläche an der Ostseite und der Nordostecke, bzw. an der gemeinsamen Grenze mit dem B-Plan 36 A, der gleichzeitig aufgestellt wird. Des Weiteren ist die Umwandlung von Gewerbefläche in Verkehrsfläche für die Erschließung des nördlichen Teils des B-Plans 36 A und die Anpassung des westlichen Wendehammers der Nordseestraße an die aktuellen Entwicklungen vorgesehen.

Der B-Plan-Änderungsbereich hat keine Wohn- oder Freizeitfunktionen. Die nächstgelegenen Wohngebiete und Landwirtschaftsbetriebe liegen ca. 300 m östlich des Geltungsbereiches.

Die Umwandlung der Festsetzung für den Gehölzstreifen in Gewerbefläche ermöglicht die Anbindung der Erweiterungsflächen des B-Plans 36 A an die bestehenden Gewerbebetriebe im Osten des Gewerbegebietes Großensiel. Der Gehölzstreifen, der für die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes Großensiel (B-Plan 36, 1. Änderung) vorgesehen war, ist dann nicht mehr erforderlich. Dieser Gehölzstreifen ist nicht in dem festgesetzten Umfang realisiert worden. Mit dem neuen Gehölzstreifen am Rand des B-Plans 36 A wird die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes Großensiel verbessert.

Von den übrigen Änderungen der 2. B-Plan-Änderung sind Gewerbeflächen und Verkehrsflächen und ein Graben, der ebenfalls nicht besteht, betroffen. Von den B-Plan-Änderungen sind Flächen mit Wohn- und Erholungsfunktion nicht betroffen.

Die Änderungen der Festsetzungen des B-Plans müssen aber, obwohl die Festsetzungen nicht wie geplant realisiert worden sind, so wie realisierte Festsetzungen behandelt werden. Hieraus ergibt sich ein Eingriffstatbestand im Sinne der §§ 7ff NNatG, der nicht innerhalb der Grenzen des B-Plans 36, 2. Änderung, ausgeglichen werden kann.

Der Verlust der landschaftlichen Einbindung des B-Plans 36, 1. Änderung wird durch einen im gleichzeitig aufgestellten B-Plan 36 A vorgesehenen Gehölzstreifen am Gebietsrand ausgeglichen. Die übrigen nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden in einer Ersatzmaßnahme 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 in den B-Plänen 36, 2. Änderung und 36 A keine erheblichen 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 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.

Das kleine Straßendreieck mit dem Planzeichen Sonderbauflächen, wurde vom Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung übernommen.

### **08.5 Unter textliche Festsetzungen sind weiterhin festgesetzt**

#### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **A. Grünordnerische Festsetzungen**

Der Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Im Geltungsbereich des B-Planes 36, 2. Änderung wird die folgende Festsetzung zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biototypen) und Boden getroffen.

- A.1 Im Änderungsbereich 10 (GOP-Anlageblatt 1 - Lageplan) sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein. Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biototyps „Standortgerechte Gehölzpflanzung“ (HPG).

**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 mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.
- Zu pflanzende Arten des Traubenkirschen-Eschenwaldes (Pruno-Fraxinetum) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (Querco-Ulmetum): SchwarzErle (*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 der Pflanzflächen Pflanzungen mit Reihenabstand 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 Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen**

Das für die Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück liegt im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering. Es handelt sich um eine an umgesetzte Ersatzmaßnahmen angrenzende, intensiv genutzte, strukturarme Grünlandfläche der Marschen (GIM). Das Flurstück der Ersatzmaßnahme befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit auf Dauer gesichert.

Die Fläche (2.614 m<sup>2</sup>) der Ersatzmaßnahme wird in extensiv genutzte Grünlandfläche 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 Ersatzfläche Intensivgrünland, Flurstück 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 Einebnung, Planierung
- keine Düngung (kein 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

**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 von § 22 Abs. 2 BauNVO im Bereich des Gewerbegebietes die Lände 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. Für die Einmündung der Nordseestraße in die K 190 ist gemäß RAS-K-1 folgendes Sichtfeld freizuhalten: Die Schenkellängen betragen in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße 110 m, in der untergeordneten Planstraße 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Im freizuhaltenden Sichtfeld darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.
5. Die in der Planzeichnung eingetragene Trasse der Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr sowie eine Bauhöhenbeschränkung von 46 m über NN für bestimmte Zonen innerhalb des Schutzbereiches ist nachrichtlich übernommen worden.

6. Vorhandene offene Gräben und Gruppen 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 abgeleitet.

### **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 12 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.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Im Änderungsbereich 10 (GOP- Anlageblatt 1 - Lageplan) ist die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Die Planung dient der teilweisen Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern (s.o). Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung oder Strukturierung der geplanten Gewerbe- oder Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu erhaltende Grün- oder Biotopstrukturen sind in dem B-Plan-Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine weitere, mit Ziersträuchern bepflanzte Grünfläche befindet sich im Einmündungsbereich der Nordseestraße. Hier sind Anpflanzungen von Ziersträuchern zu erfolgen. Die Ziersträucher tragen zur attraktiven Gestaltung der Ortseingangssituation bei. Die Pflanzung wird dem Biotoptyps „Zierbusch“ (BZ) zugeordnet. Die Anpflanzung von Zierrosen wird im B-Plan 36 A ergänzt und trägt zum Teilausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

### **Bilanzierung Eingriff - Ausgleich/ Ersatz**

In der folgenden Tabelle 3 des Grünordnungsplanes (GOP) sind die von Eingriffen betroffenen und für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile berücksichtigt.

Die Bilanzierung zeigt die folgenden Ergebnisse:

- Im Geltungsbereich des B-Plans sind die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig kompensierbar. Die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sind dort nicht wieder herstellbar. Auch ist dort ein gleichwertiger Ersatz nicht möglich.
- Die im Geltungsbereich nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden sind außerhalb des Änderungsbereiches durch Extensivierung der Nutzung von Intensivgrünlandflächen kompensierbar.

- Die im Geltungsbereich nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild sind außerhalb des Änderungsbereiches im angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans 36 A kompensierbar.
- Das Kompensationsdefizit von 5.042 Wertpunkten wird im Rahmen einer gleichwertigen Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert. In der Ersatzmaßnahme ist eine Wertsteigerung um 2 Wertfaktoren angestrebt.
- Die Größe der Ersatzmaßnahme wurde unter Einbeziehung der Änderungsbereiche 1-9 berechnet, die als Gewerbegebiet oder als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Division der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahme (2.521 m<sup>2</sup>) durch die Fläche der Änderungsbereiche 1 - 9 (3.555) ergibt, dass pro zu m<sup>2</sup> Änderungsbereich 0,709 m<sup>2</sup> Ersatzfläche erforderlich sind.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des B-Plans 36, 2. Änderung wird die folgende Festsetzung zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) und Boden getroffen.

### **Grünfläche (Änderungsbereich 10) des Grünordnungsplans - Anlagenzeichnung Blatt 1**

Der Änderungsbereich 10 wird als Ergänzung zu der im B-Plan 36, 1. Änderung bestehenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen. In diesem Bereich sollen Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen. Das Pflanzmaterial soll möglichst von heimischer Herkunft sein. Vorgesehen ist dort die Etablierung des Biotops „Standortgerechte Gehölzpflanzung“ (HPG).

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

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Bepflanzung der Flächen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern.</li><li>- Zu pflanzende Arten des Traubenkirschen-Eschenwaldes (Pruno-Fraxinetum) oder des Eschen-Ulmen-Waldes (Querco Ulmetum): Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Weiden (<i>Salix spec.</i>), Moor-Birke (<i>Betula pubescens</i>), Ahornarten (<i>Acer</i></li></ul> |
|--|

spec.), Hasel (*Coryllus avellana*), Kastanie (*Castanea sativa*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Ulmenarten (*Ulmus spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

- In den Pflanzflächen Pflanzungen mit Reihenabstand 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.

### **Ersatzmaßnahmen Intensivgrünland der Marschen GIM, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen**

Das als Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück liegt 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 Fläche (2.614 m<sup>2</sup>) der Ersatzmaßnahme wird 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 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 vorhandene Gewerbegebiet liegt ca. 300 m entfernt von der Wohnbebauung östlich des Mittelweges.

Eine störende Lärmimmission ist nicht zu erwarten. Es bedarf daher keiner Schutzmaßnahmen.

Beim „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“ in Oldenburg hatte die Stadt Nordenham eine Prognose und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen 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 Plangebietes 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 Großensieder 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, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

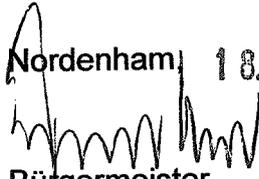
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2009 beschlossen, dass der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nebst Entwurf der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 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, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 18. 05. 09

  
Bürgermeister

