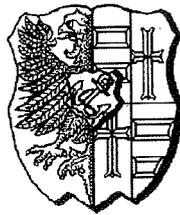


# S t a d t    N o r d e n h a m



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 83  
(Gebiet westlich der Enjebuhrer Straße)**

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Deichgräfenstraße 9

26954 Nordenham

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	4
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	6
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
08. <u>Festsetzungen:</u>	8
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Überbaubare Grundstücksfläche	
4. Bauweise	
5. Sonstige Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	13
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	17
12. Brandschutz	19
13. Altlasten, Altablagerungen	20
14. Historische Bodenfunde	20
15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	20
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	21
17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	22
18. <u>Verfahrensablauf:</u>	23
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) Satzungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten der Planungsgruppe Grün, Köhler - Storz und Partner vom März 1996, Seite 1 - 32 und Anlagen

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel II Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz - 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 I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 09.09.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 359), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 20.06.1996 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im 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 III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

## **02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

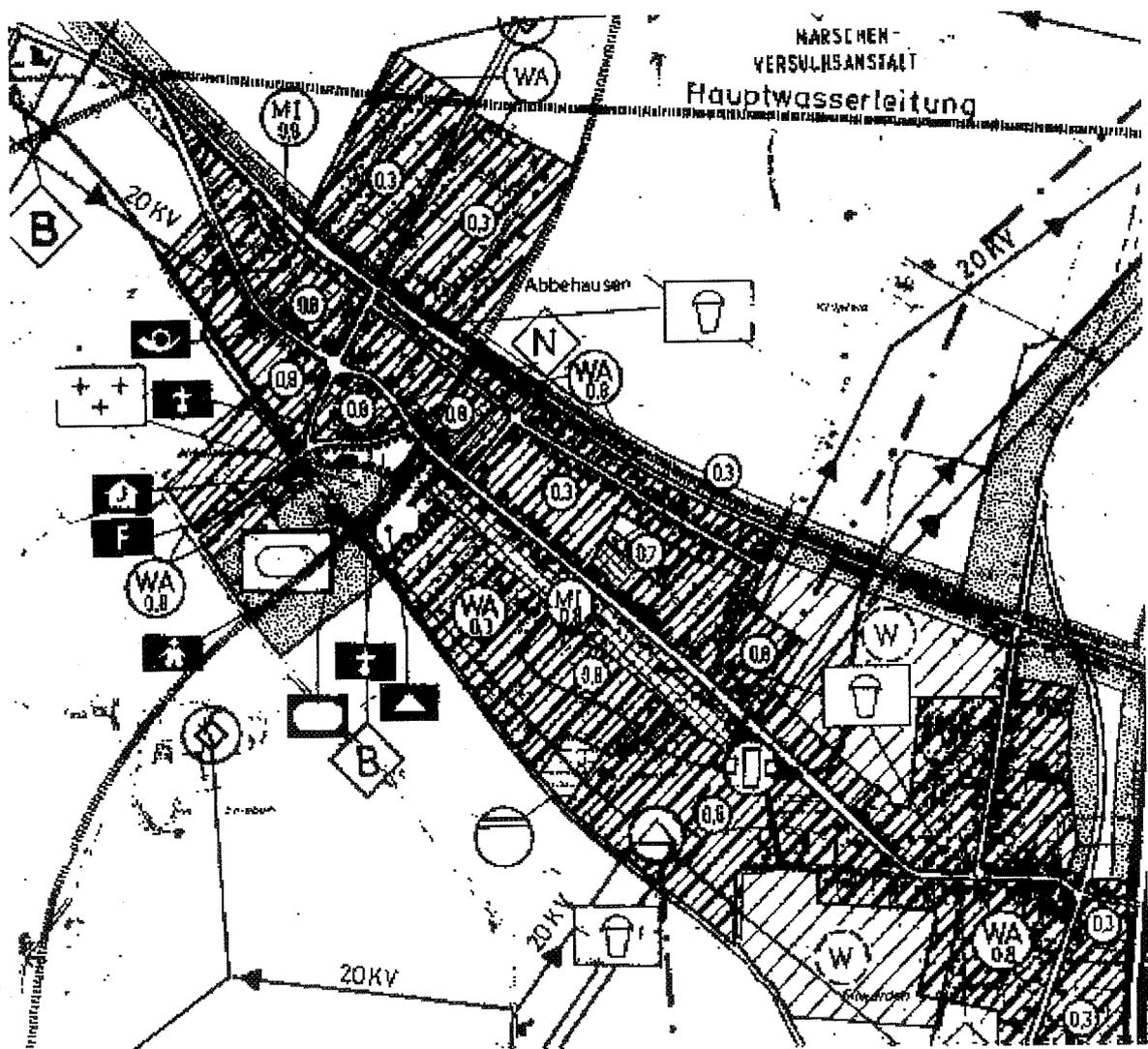
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschoßfläche (GFZ) ist mit 0,8 dargestellt. Der nordwestliche Teil, das Flurstück 62/3 hat keine planerische Ausweisung (Außenbereich).

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan (14. Änderung) im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 geändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist danach im nordwestlichen Bereich um eine Wohnbaufläche zu ergänzen. Durch diese planerische Maßnahme wird der Ortskern Abbehausen in nordwestliche Richtung abgerundet.

Auszug aus dem derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes:

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

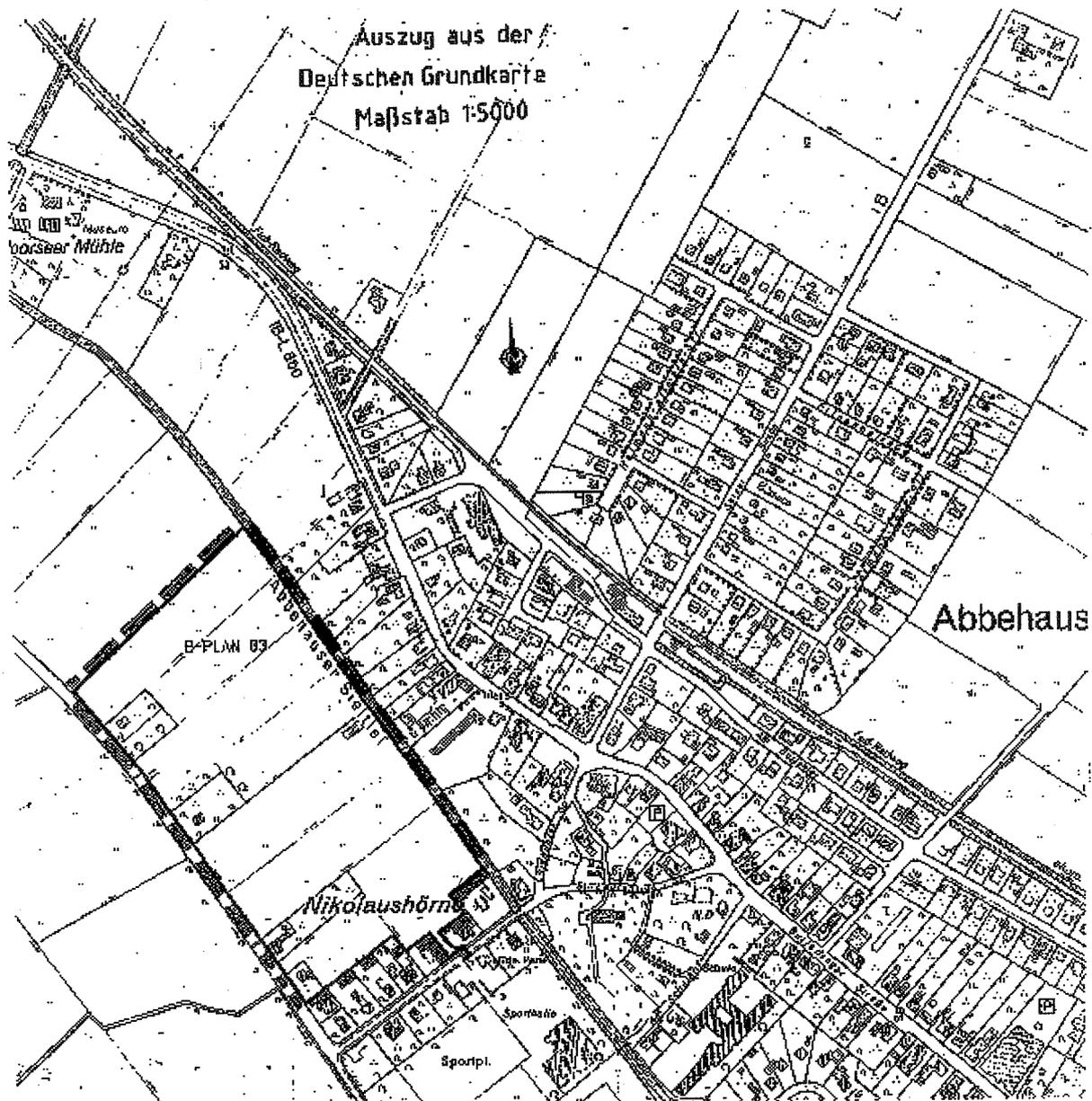


### 03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 19.04.1994. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

#### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



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

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nordwestlich der Enjebuhrer Straße, südwestlich des Abbehauser Sieltiefs, südöstlich des Flurstücks 63 und nordöstlich des Heeringer Weges in der Gemarkung Abbehausen.

### 05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Planbereich grenzt im Nordosten und im Südwesten an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Viehwirtschaft, Grünland) genutzt. Nordöstlich des Plangebietes, auf der anderen Seite des Abbehauser Sieltiefs, befindet sich die Randbebauung der Butjadinger Straße (L 860) im Ortskern von Abbehausen. Es handelt sich um ein Mischgebiet mit ein- und zweigeschossiger offener Bauweise. Die zul. Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschoßflächenzahl 0,8.

### 06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm 1994 (veröffentlicht im Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil 1, Nr. 5, vom 09.03.1994, und Teil 2, Nr. 16, vom 25.07.1994) enthält keine Festlegungen, die dem Bebauungsplan Nr. 83 widersprechen.

Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 83 nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

### 07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Abbehausen) befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet (ca. 5 km) ist der Stadtteil Abbehausen zusammen mit dem Stadtteil Ellwürden ein in sich geschlossener, separater, Ortsteil. Das Stadtteilgebiet gliedert sich in eine ursprünglich gewachsene Wohnbebauung entlang der Butjadinger Straße und in einem Bereich um die Kirche. Bereits bei der Ersterschließung des Bebauungsplanes Nr. 11 Abbehausen, im Jahre 1994 wurde erkennbar, daß eine gewisse Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist.

Da auch dieser Bereich nunmehr mit Wohngebäuden nahezu überbaut ist und auch andere Flächen im Stadtteil Abbehausen nicht zur Verfügung stehen, möchte die Stadt Nordenham ihrem gesetzlichen Planungsauftrag nachkommen und zusätzliches Bauland ausweisen. Gleichsam werden die derzeit teuren zentrumsnahen Wohngebiete entlastet.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 83 stellt eine Abrundung des Ortskerns des Stadtteils Abbehausen dar. Um eine weitere Ausdehnung des Stadtteils Abbehausen in den Außenbereich in südwestlicher und in nordöstlicher Richtung zu unterbinden, wird die Verkehrsführung im Plangebiet so ausgelegt, daß ein weiterer Anschluß einer Verkehrsfläche unterbunden wird. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße als Sackgasse an die Enjebuhrer Straße angeschlossen. An zwei Stellen befinden sich Fußwege als Verbindungen zum Heeringer Weg. Diese können im Notfall für Rettungsfahrzeuge als Ausweichzuwegungen genutzt werden.

Im Nordosten grenzt ein Entwässerungsgraben das Baugebiet gegen den Außenbereich ab.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 83 bilden eine harmonische Abstufung zwischen dem Mischgebiet entlang der Butjadinger Straße und dem angrenzenden Außenbereich (siehe Punkt 05).

## **08. Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordosten an ein Mischgebiet und im Südosten an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplan Nr. 83 wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Regelung hinsichtlich des § 4 Abs. 3 (Ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen) erfolgt im Bebauungsplan Nr. 83 nicht. Sie sind somit im Plangebiet nicht zulässig.

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, da sie der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Gebäude mit einem deutlichen Drempel zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit nicht zulässig wären, wird im B-Plan 83 eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Der eingeschossige Charakter wird durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen erreicht. Bei Berücksichtigung der Geländehöhe von 1,00 m ü. NN. ergibt sich durch die Festsetzungen eine maximale Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von maximal 10,30 m. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar.

Für einen kleinen Bereich in der Planstraße C (linke Straßenseite) wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hier wird die Traufhöhe auf 7,80 m ü. NN und die Firsthöhe auf 15,80 m ü. NN festgesetzt.

Dieser Bereich ist vorgesehen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern evtl. Eigentumswohnungen für Senioren o.ä. Die bevorzugte Lage an dieser Stelle ergibt sich durch die Nähe zum Zentrum des Ortsteils Abbehausen.

Durch die Platzierung dieses Gebietes in den Kern des B-Planes 83 werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindert.

Insgesamt unterteilt sich die bauliche Nutzung des Baugebietes in drei Bereiche:

- Im Eingangsbereich des Baugebietes von der Enjebuhrer Straße wird in der Planstraße C der nordöstliche Bereich (linke Straßenseite) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,6 eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
- Wegen des schmalen Grundstückszuschnittes ist für den Bereich der Planstraße B eine verdichtete Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier ist bevorzugt eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen.
- In der Planstraße C wird der südöstliche Bereich (rechte Straßenseite) sowie das gesamte restliche, an den ersten großen Graben nach Norden anschließende Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden derzeitigen südöstlichen und südwestlichen Wohnbebauung.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschoßausnutzung.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, daß die Ausnutzbarkeit der Grundstücke trotz der vielen schiefwinkligen Zuschnitte hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung von Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

#### 4. Bauweise

Im gesamten Stadtteil Abbehausen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Dem zufolge ist im Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um hier den Charakter eines Einfamilienhausgebietes nicht zu stören, sind im Baugebiet in den Bereichen des WA2 und WA3 lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA4 sind durch die höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch Reihenhäuser zulässig. Als städtebaulicher Akzent sind die höheren zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser des WA1 zu sehen.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 6 Naturschutz und Landschaftspflege.

## 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Enjebuhner Straße als Wohngebietsstraße und die Butjadinger Straße als übergeordnete Straßenführung.

Das Plangebiet selber wird über die Planstraßen A erschlossen. Die Grundstücke, die nicht an dieser Planstraße liegen, werden über Stichstraßen Planstraßen B - Planstraße H, die von der Planstraße A abzweigen, erschlossen.

Alle Straßen innerhalb des Baugebietes werden mit Betonsteinen gepflastert und mit einem seitlichen ca. 1,80 m breiten Seitenstreifen, in dem auch die Versorgungsleitungen untergebracht werden, versehen. Der Seitenstreifen wird mit Rasensteinen und Betonsteinen als Parkstreifen gepflastert. Zur Auflockerung der Straßenoberfläche werden verschiedene Flächen mit andersfarbigem Betonpflaster hergestellt. Ferner sollen mehrere Straßenbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 im Straßenbereich gepflanzt werden. Diese werden in dem Seitenstreifen in Pflanzbeeten gepflanzt.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite und den vorgesehenen Seitenstreifen ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die gesamten Planstraßen A bis H werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert. Mit dieser Maßnahme soll der Wohnwert in der neuen Siedlung erhöht werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Enjebuhrer Straße wird entsprechend erweitert.

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

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz 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 Butjadinger Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil Abbehausen abgedeckt werden.

Der weitere Bedarf ist teilweise im ca. 5 km entfernten Nordenham abzudecken.

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Abbehausen gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Enjebuhrer Straße eingeleitet.

Da die erforderlichen Leitungstiefen in der Enjebuhrer Straße nicht ausreichen, ist innerhalb des Baugebietes ein Pumpwerk erforderlich. Dies wird im Zentrum des Gebietes, in der Nähe des Teiches eingebaut und über eine Druckleitung an die Kanalisation der Enjebuhrer Straße angeschlossen.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation von Abbehausen. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 63 Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandene Gräben teilweise aufgeweitet und umgelegt werden müssen. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan.

Der Teich im Bereich der Grünfläche ist neu anzulegen und an die vorhandenen Gräben anzuschließen. Der derzeit zwischen dem Flurstück 117/60 und 176/59 verlaufende Graben ist zu verfüllen. Er wird durch die aufzuweitenden Gräben und den neuen Teich ersetzt.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen A bis H erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

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

#### **10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

Im Rahmen der Bearbeitung 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ein ökologisches Gutachten vom Büro Planungsgruppe Grün, Köhler - Storz und Partner in 26939 Ovelgönne-Frieschenmoor erstellt. Das Gutachten kommt auf Seite 21 zu dem Ergebnis, daß der Folgen des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden durch landschaftsplanerische Maßnahmen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen in ausreichendem Maß kompensiert

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**F 1 Öffentliche Grün-/ Verkehrsfläche, Anpflanzung von Einzel-  
(Solitär-) bäumen  
§ 9 (1), 25a BauGB**

- a.) Im Bereich der Planstraße A sind an den im B-Plan gekennzeichneten Stellen Bäume (Hochstämme) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Der Wurzelraum bzw. Grünstreifen ist dauerhaft mit bodendeckenden Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.  
Als Baumart ist die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu verwenden.
- b.) Im Bereich der Stichstraßen und Wege sind an den im B-Plan gekennzeichneten Stellen Bäume (Hochstämme) zu pflanzen. Jede Stichstraße oder Weg ist einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen. Der Wurzelraum bzw. Grünstreifen ist dauerhaft mit bodendeckenden Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (*Quercus robur*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), (Zier-)obstgehölze.
- c.) Entlang des Abbehauser Sieltiefs sind Silberweiden (*Salix alba*) zu pflanzen, möglich auch in der Kulturform als Kopfweide.

**F 2 Erhaltung und Entwicklung der Gräben als Gewässerbiotope,  
Vorflut und Rückhaltegewässer  
§ 9 (1), 25b BauGB**

- a.) Die Gräben sind auf Dauer als offene z.T. besonnte (als Libellengewässer) Gewässer zu erhalten. Sie sind unter Schonung der vorhandenen Vegetation naturnah umzugestalten (s. Systemschnitt). Die Grabenufer dürfen nicht mit Holzfaschinen oder ähnlichem befestigt werden. Die Ufer sind als Erdböschungen auszubilden (s. Regelquerschnitt Karte 2).  
Die Unterhaltungsmaßnahmen sind abschnittsweise alle 2 bis 5 Jahre im Zeitraum zwischen dem 15. 07. und 15. 11. durchzuführen. Die Ufer sind wechsel- und abschnittsweise zu unterhalten. Grabenfräsen sind nicht zulässig.
- b.) Die Bestände der Schwanenblume (*Butomus umbellatus*), des Teichfadens (*Zanichellia palustris*) und der Fuchssegge (*Cares vulpina*) sind zu erhalten. Im Falle einer Bau-

maßnahme sind sie fachgerecht auszugraben und an anderer Stelle im Graben wieder einzupflanzen (s.a. Karte 1).

**F 3****Private oder öffentliche Grünfläche: Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1), 25a BauGB**

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Vernetzung von Biotopen.

- a.) Die Grundstücksflächen, für die ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt ist, sind auf 50% der Gesamtlänge als Gehölzpflanzung anzulegen. Hiervon sind mindestens 60% mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen, 40% sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In den festgesetzten Pflanzflächen sind pro Grundstück mindestens zwei Bäume (Gem. Esche, Stieleiche, Schwarzerle, Kopfweide) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen. (Zur Artenzusammensetzung siehe Kap. 6 „Beispiele zur Bepflanzung“.)

- b.) Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (*Quercus robur*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), (Zier-)obstgehölze.

Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens im auf den Abschluß der Rohbaumaßnahmen folgenden Jahr durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren.

**F 4****Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1), 20 BauGB**

Die so gekennzeichnete Fläche ist von Freizeit- und Erholungsnutzung freizuhalten. Die Flächen sind insgesamt als Gehölzanpflanzung anzulegen. Es sind mindestens 60% mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen, 40% sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Zur Artenzusammensetzung siehe Kap. 6 „Beispiele zur Bepflanzung“.)

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind möglichst zu unterlassen bzw. auf die speziellen Anforderungen des vorhandenen Biotops fachgerecht abzustimmen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 muß das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser in die Gräben eingeleitet werden, sofern das Grundstück über einen direkten Zugang zu einem Graben verfügt. Die nicht auf diese Weise anzuschließenden Grundstücke werden über die Regenentwässerung der Straßen eingeleitet. Diese wird ebenfalls an die Gräben angeschlossen.

Diese textliche Festsetzung soll bewirken, daß das anfallende Oberflächenwasser unmittelbar der Umgebung zugeführt wird. Dies entlastet den städtischen Regenwasserkanal und schützt die Ressource Grundwasser.

Auf weitere textliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurde verzichtet.

Anlage: Ökologisches Gutachten Planungsgruppe Grün Seite 1 bis 33

## **11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung**

### **a) Lärmimmission**

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV - Hannover - Sachsen Anhalt vom 20.12.1994 erstellt. Das Gutachten untersucht insbesondere den Einfluß der Diskothek und des Schießstandes an der Butjadinger Straße auf das neue Baugebiet. Der Gutachter kommt zu dem Schluß, das von der genannten Bebauung in der jetzigen Form keine Störungen auf das geplante Gebiet ausgehen.

Weiterhin ist das Gebiet derzeit im Südwesten und Südosten von einer reinen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Flächen umgeben. Die Straßen dieser Wohnbebauung werden lediglich als Wohngebietsstraßen genutzt und haben somit ein geringes Störpotential.

Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB A, nachts 40 dB A) eingehalten werden. Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 62 Grundstücke angeschlossen werden, die Straßen verkehrsberuhigt sind und als Sackgassen ausgeführt werden.

### **b) Geruchsimmissionen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden, Westen und Süden ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte Stadtteil Abbehausen ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Den zukünftigen Bewohnern ist bewußt, daß sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

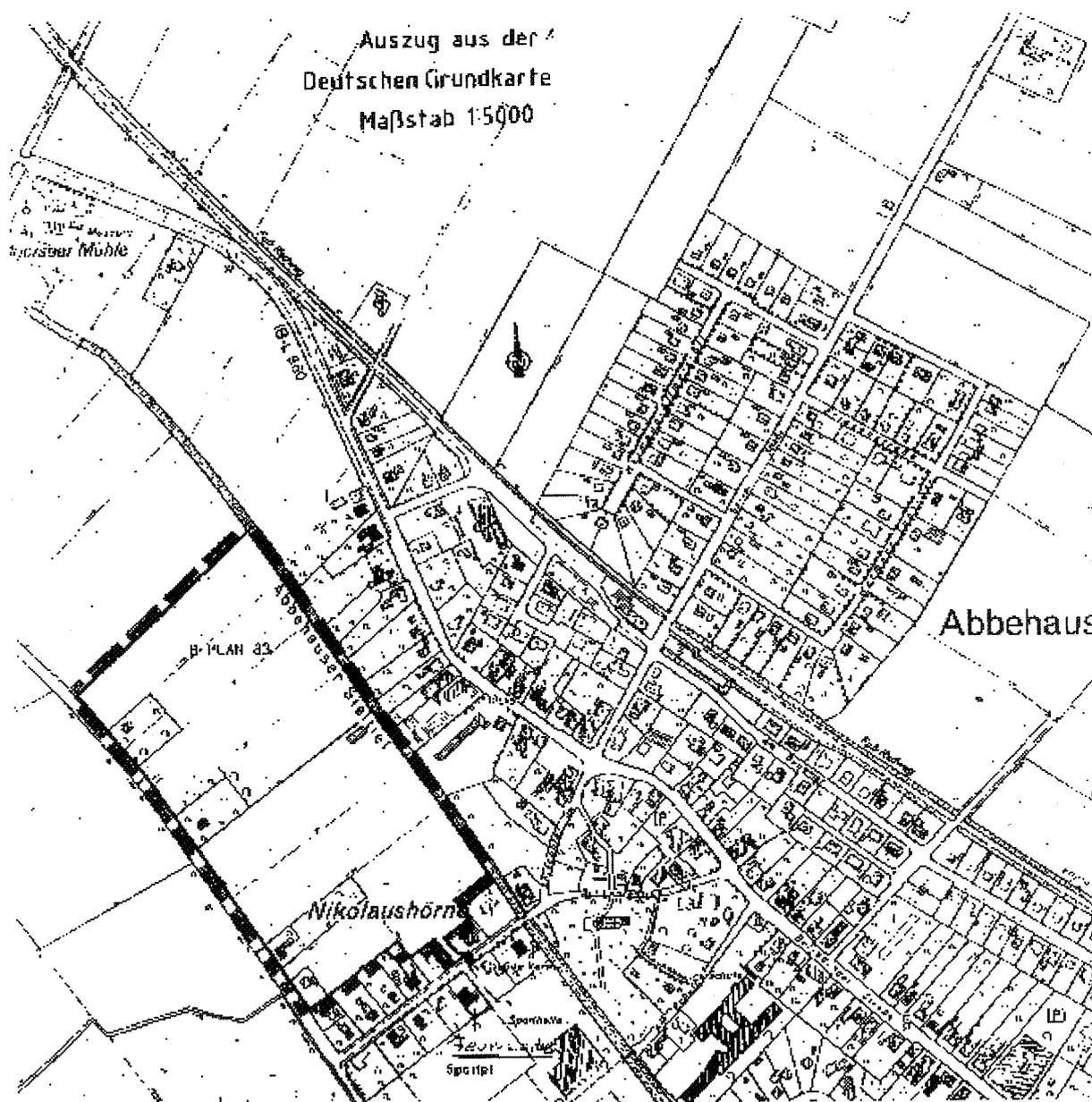
Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes geht die Stadt Nordenham davon aus, daß der Bebauungsplan Nr. 83 bauplanungsrechtlich zulässig ist und unzumutbare Geruchsbelästigungen nicht auftreten.

**12. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den vorhandenen Bestand und zwei weiteren neuen Wasserhydranten (DN 100) entlang der Planstraße A abgedeckt. Die Lage der Feuerwehrnebenstelle Abbehausen ist in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

M. 1 : 5.000

Legende



### **13. Altlasten, Altablagerungen**

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Hannover das „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, daß keine nennenswerte Schwermetallbelastung im Süden des Stadtgebietes ansteht. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Bereich vorzufinden.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, daß die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

### **14. Historische Bodenfunde**

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Punkt 2).

### **15. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH, die die Aufstellung des B-Planes und die geplante Vermarktung der Baugrundstücke übernommen hat.

**16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Für dieses B-Plangebiet wird die Erschließung durch die GNSG Wohnbau GmbH und die Stadt Nordenham durchgeführt.

Die GNSG übernimmt dabei den kompletten Schmutz- und Regenwasserkanal sowie die Erstellung der Baustraße.

Die Stadt übernimmt den Endausbau des Baugebietes. Es ist vorgesehen, den Endausbau ca. im Jahr 1999 durchzuführen.

Für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Stadtentwässerung, Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	2.660.000,00 DM
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Da nur die Flurstücke 57/5, 58/5 und 605/58 im Baulandpapier der Stadt Nordenham ausgewiesen sind, wird nur für diese Flächen die Zuschüsse der Stadt zur Erschließung und zum Kanalbau fällig. Die hierfür geschätzten Anteile der Stadt betragen ca.

300.000,00 DM
---------------

Die erforderlichen Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant. Die restlichen Kosten werden durch die GNSG entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt.

Es ist geplant, daß die GNSG mit der Stadtverwaltung einen Städtebaulichen Vertrag über den Endausbau des Baugebietes abschließen und im Rahmen dieses Vertrages der Stadt die Kosten für den Endausbau erstatten wird.

**17. 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. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche

ca. 41,000 qm x 0,4 = 16 400 x 2 %	=	328,00 qm
ca. 3,400 qm x 0,8 = 2 720 x 2 %	=	54,40 qm
ca. 8,400 qm x 0,6 = 4 920 x 2 %	=	98,40 qm

Die erforderliche Spielplatzfläche gerundet 480,00 qm.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder jedoch mindestens 300 qm betragen.

Der erforderliche Spielplatz wird im Zentrum des B-Planes gegenüber der Grünanlage errichtet. Die vorhandene Fläche beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

Die erforderliche Ausstattung erfolgt im Zusammenspiel mit den zukünftigen Bewohnern.

## 18. Verfahrensablauf

### **a) Aufstellungsbeschuß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 20.04.1994 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 insofern vom Grundsatz her Bedenken gegen den Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes 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.

- Seitens des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch für den Ortsteil Abbehausen einen Brutplatz des Weißstorches nachweist. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 83 finden sich hierzu keine Hinweise.

Abwägung:

Außerhalb des Untersuchungsgebietes des Grünordnungsplanes ist vor einigen Jahren ein Storchenvorkommen im Ortsteil Abbehausen in der Nähe der Raiffeisenbank kartiert worden. Das dort vorhandene Nest ist aber nach Auskunft des vom Landkreis Wesermarsch eingesetzten Landschaftswartes, Herrn Hilfers, seit mindestens drei Jahren nicht mehr besetzt. Auch in diesem Jahr besiedelt kein Storchenvogel den zur Verfügung stehenden Nistplatz. Eine weitere Berücksichtigung unter Einschränkung der Planung scheint daher nicht sinnvoll zu sein.

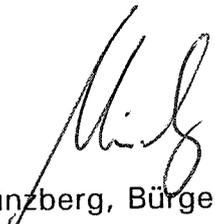
Die übrigen Bedenken und Anregungen konnten ausgeräumt werden.

**d) Satzungsbeschluß**

In der Sitzung am 20.06.1996 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 21.10.1996



  
Münzberg, Bürgermeister

  
Fugel, Stadtdirektor