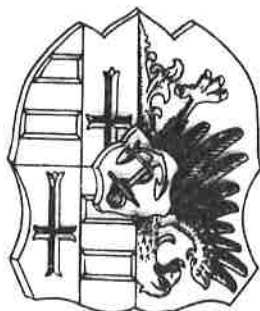


**12. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Nordenham  
(Gebiet westlich der Bullingstraße)**

zur

Erläuterungsbericht



**S t a d t   N o r d e n h a m**

Verfahrensstand: 05.10.1995

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung 3

2. Planunterlage 3

3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung 4

4. Derzeitiger Stand der vorbereitenden Bauleitplanung 5

5. Veranlassung, Ziele und Zweck der F-Planänderung/  
Inhalt der 12. Änderung des F-Planes 7

6. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung 9

7. Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung,  
Ver- und Entsorgung 10

8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen 11

9. Darstellung zum Immissionschutz/Verkehrsbelastung 14

10. Altlasten/Alttablagerungen 15

11. Verfahrensablauf: 16

a) Änderungsbeschluss

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

e) Feststellungsbeschluss

Anlage

Ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeyer, 48268 Greven, vom 26.09.1994, Seite 1 bis 34

## 1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll 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 Magnetschwebbahnen (Magnetschwebbahnenplanungsgesetz - MBPlG) 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 Nieders. Gemeinde- und Landkreisordnung vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), geändert werden.

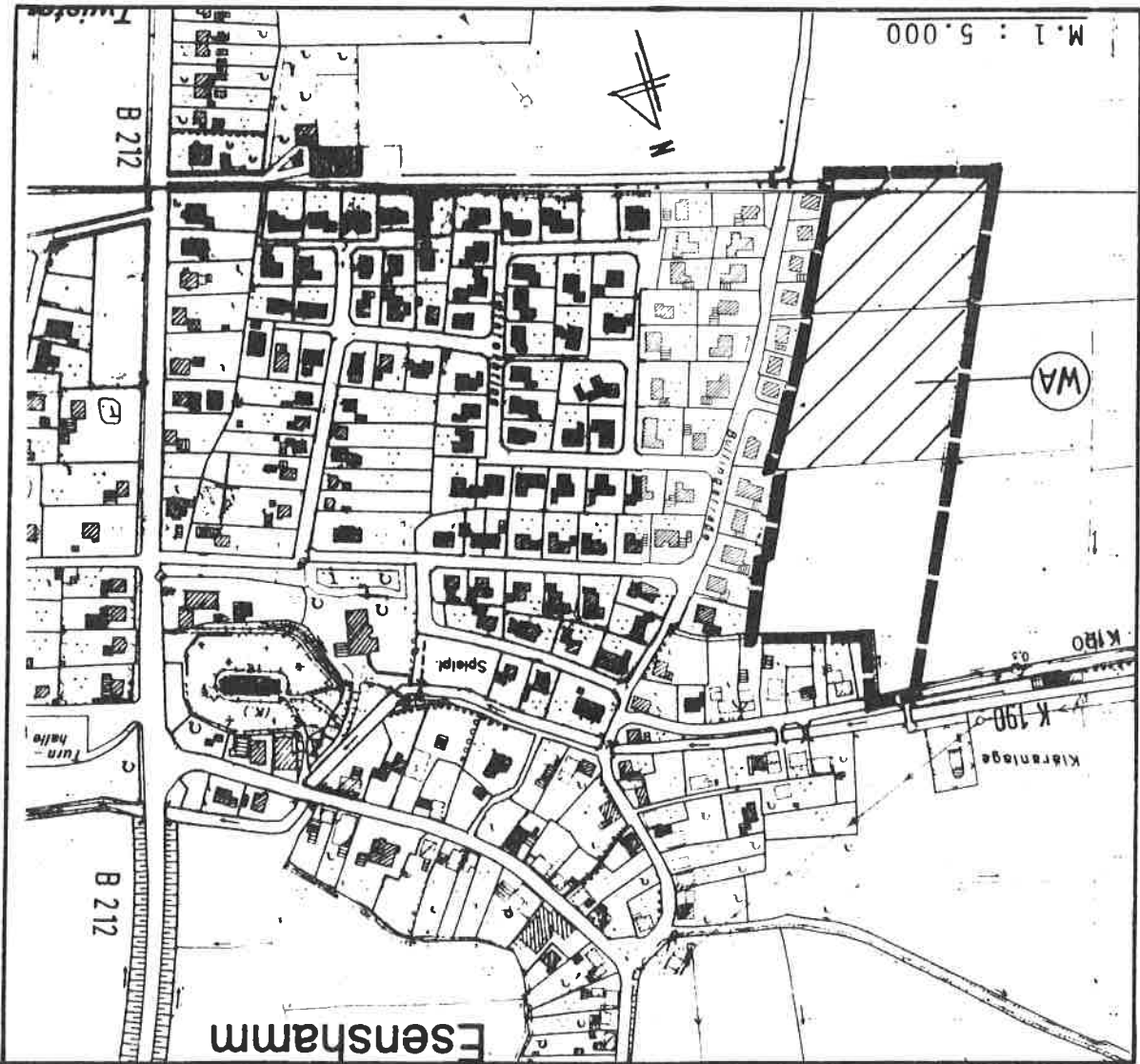
Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgeführten Leitbildes über die Aufstellung von Baulandplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 wurde die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000, Ausgabe 1992, verwendet sowie ein Übersichtspland im Maßstab 1 : 10.000.

3. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

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



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke 11/6 teilweise, 2/12 teilweise und 1/3 teilweise der Flur 7 in der Gemarkung Esenshamm.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich westlich der Bullingstraße, südlich der K 190, nördlich des Flurstücks 12 und östlich der Flurstücke 10 und 3 der Flur 7 in der Gemarkung Esenshamm.

**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., 11., 13. bis 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham wird derzeit noch durchgeführt. Die vorgenannten Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

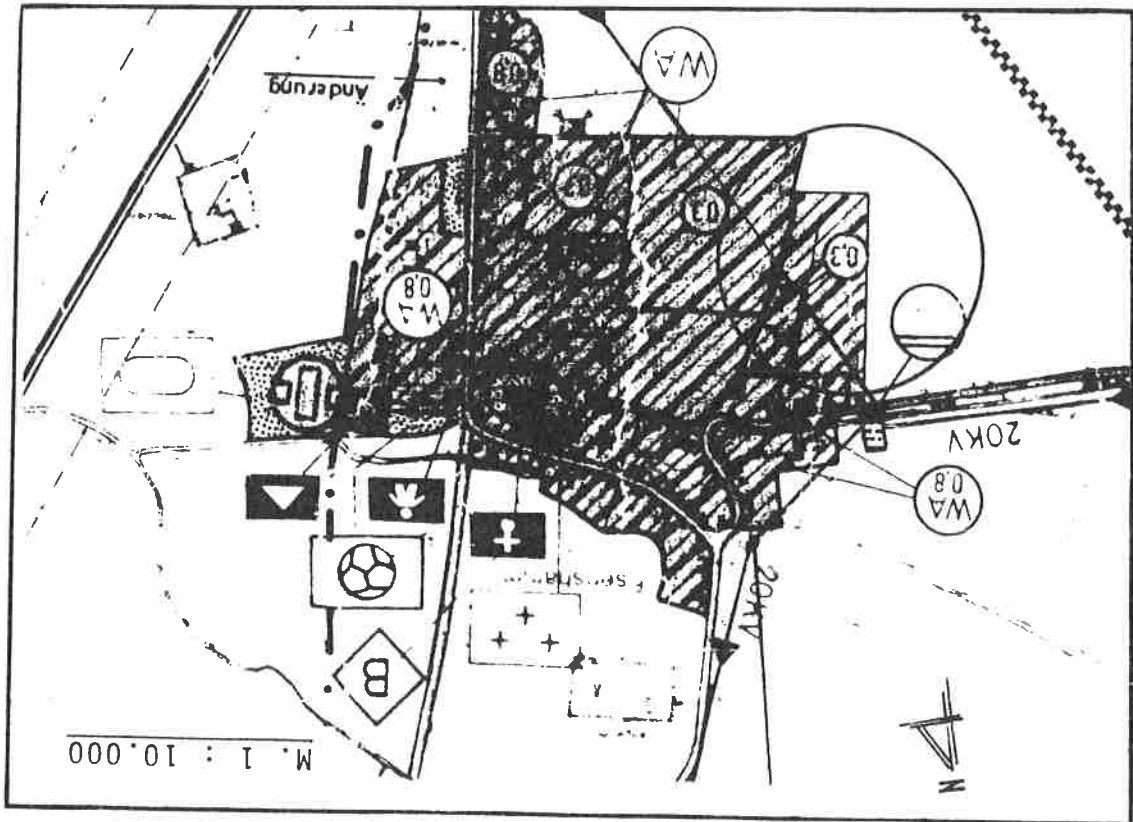
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 (Gebiet westlich der Bullingstraße) durchgeführt wird.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urfassung siehe Seite 6) stellt das in Rede stehende Gebiet derzeit als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Im Süden und Westen besteht keine Kennzeichnung. Die Fläche ist somit eine Fläche der Landwirtschaft. Die Geschosflächenzahl ist im Urplan mit dem Faktor 0,3 dargestellt. Ferner verläuft eine derzeit nicht mehr vorhandene 20-kV-Starkstromleitung in der Nähe des Plangebietes.

Die heutige vorhandene Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Der Änderungsbereich grenzt im Süden, Westen und Norden an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Viehwirtschaft Grünland) genutzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne Nr. 4 a bzw. 4 und 4/1. Änderung. Diese Flächen sind mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Die derzeit vorzufindende Grundflächenzahl beträgt ca. 0,25 bis 0,35 bei einer Geschosflächenzahl von ca. 0,3 bis 0,4. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind nicht anzutreffen. Beide Planbereiche sind nahezu mit Wohngebäuden aufgefüllt.

Auszug F-Plan von 1981



**5. Veranlassung, Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung/**

**Inhalt der 12. Änderung des F-Planes**

Die Plangebietfläche (Stadtteil Esenshamm) befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet (ca. 5 km) ist der Stadtteil Esenshamm ein in sich geschlossener, separater Ortsteil. Das Stadtteilgebiet gliedert sich in eine ursprünglich gewachsene Wohnbebauung nördlich im Bereich der Kirche und einer überplanten Fläche südlich der Kirche. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 4 a im Jahre 1979 bzw. 1985 wurde erkennbar, daß eine gewisse Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist. Da auch diese beiden Bereiche nunmehr mit Wohnungsbäuden nahezu überbaut sind und andere Flächen im Stadtteil Esenshamm nicht zur Verfügung stehen, möchte die Stadt Nordenham ihrem gesetzlichen Planungsauftrag nachkommen und zusätzliches Bauland ausweisen. Gleichsam werden die derzeit teuren zentrumsnahen Wohngebiete entlastet. Um dennoch das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, ist der Änderungsbereich so angelegt, daß die Anzahl der Bauplätze (18 bis 21 Stück) begrenzt ist.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Randbereich des Stadtteils. Diese Lage wurde gewählt, da der Bebauungsplan Nr. 4 a bereits eine ca. 7 m breite Verkehrsanschlußfläche (Flurstück 2/9) vorsieht. Ferner bedarf es nur einer geringfügigen Flächennutzungsplanergänzung im Süden und Norden des Stadtteils.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Der Urplan wird im Süden um ca. 80 m erweitert. Dadurch erfolgt ein gradliniger Abschluß in Ostwestrichtung. Die gesamte Fläche wird als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Die Geschosflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Diese Erhöhung ist notwendig, da auch der zukünftige Bebauungsplan Nr. 86 eine derartige Ausnutzung vorsieht. Im Norden wird der Urplan dahingehend geändert, daß die allgemeine Wohngebietfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt wird.

Die Umwandlung der Wohngebietfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft wird von der Stadt Nordenham wie folgt begründet:

Eine weitere nordwestliche Ausdehnung Essenshamm's wird aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt, da der Ortskern mit Kirche, Grundschule, Turnhalle, Sportplatz und Kindergarten im Nordosten Essenshamm's liegt und eine Erweiterung Essenshamm's aus städtebaulichen Gründen somit nicht sinnvoll ist. Ferner werden Konflikte mit der geplanten nördlich gelegenen Umgehungsstraße verhindert.

Die Zuwegung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist derzeit über die Bullingstraße, einerverkehrsberuhigten Wohnstraße, geplant. Diese Stelle wurde ausgewählt, da im Bebauungsplan Nr. 4 bereits seinerzeit eine Zuwegungspartelle dargestellt wurde. Eine über die ca. 18 - 21 vorgesehenen Grundstücke hinausgehende Planung würde zu einer zu großen Verkehrsbelastung im vorhandenen Wohngebiet führen. Die Größe des neuen Baugebietes wurde somit auf ca. 18 - 21 Grundstücke begrenzt.

Der Abstand zur Kreisstraße 190 wird vergrößert und dadurch die Lärmbelastung für das neue Baugebiet verringert.

Aus vorgenannten Gründen wird somit die in Rede stehende Fläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Nordenham, im Osten und Norden des Ortsteiles Essenshamm die



vorbereitende Bauleitplanung voranzutreiben. Geplant ist die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche.

Auf eine spezielle Kennzeichnung im Sinne der Planzeichenverordnung 1990 (hier Planzeichen 12.1) wurde verzichtet.

#### 6. 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Ferner widerspricht die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

7. Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die B 212 und K 190 als übergeordnete Straßenführung und der Bullingstraße und Hayo-Husken-Straße als Wohngebietsererschließung. Da sich alle Straßen in einem relativ guten Ausbauzustand befinden, gilt die Erschließung als gesichert.

Das Plangebiet selber wird über die Planstraßen A und B (siehe Bebauungsplan Nr. 86) sowie über das Flurstück 2/9 erschlossen. Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Bebauungsplan Nr. 4 a als verkehrliche Anschlußfläche für weitere B-Pläne ausgewiesen wurde.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der B 212.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser sowie Telefon erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Netzes.

Das anfallende Abwasser wird über die vorhandene Schmutzwassessekanalisation in der Bullingstraße zum Kleinkläwerk an der K 190 abgeleitet. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 18 bis 20 Haushalte anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke und der Straßenverkehrsfläche soll in teilweise vorhandene und neu zu errichtende Gräben abgeleitet werden. Eine genaue Aufteilung ist dem Bebauungsplan Nr. 86 zu entnehmen.

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

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des F-Planes/B-Planes wird durch den vorhandenen Bestand an Wasserhydranten und den Einbau eines weiteren Unterflurhydranten (siehe B-Plan Nr. 86, Planstraße B) abgedeckt.

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

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Esenshamm gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich im Bereich der B 212.

### **8. 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. 86 wurde ein ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeyer in 48268 Greven erstellt. Innerhalb des Gutachtens wurde nachgewiesen, daß die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 86 ausreichen. Es wurde lediglich ein Flächendefizit von 467 qm festgestellt. Da es sich um eine relativ geringe Fläche handelt, soll dieses Ausgleichsdefizit vernachlässigt werden. Dies auch deshalb, da in der Regel die festgesetzte Grundflächenzahl des Bebauungsplanes Nr. 86 von 0,3 bzw. 0,45 (siehe § 19 Abs. 4 BauNVO) in einem Einfamilienwohnhausgebiet (Grundstücksgröße 700 bis 950 qm) nicht erreicht wird.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 86 folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Entlang der Planstraße A und B sind 15 Straßenbäume (z.B. Ahorn, Eiche oder Linde, Mindestumfang 14 bis 16 cm in einer Höhe von 1,00 m) von der Stadt Nordenham bzw. vom jeweiligen Erschließungsträger im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Da gemäß vorliegendem Gutachten diese Anpflanzung nicht als Ausgleich herangezogen werden kann, handelt es sich hierbei um eine freiwillige Leistung.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4b im Bebauungsplan Nr. 86 müssen 16 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 86 sind einige standortgerechte Gehölzarten genannt. Andere standortgerechte Gehölzarten 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 Grundstückseigenümer/Bauherrn frei gewählt werden. Ausgenommen ist hiervon die textliche Festsetzung Nr. 4 a des Bebauungsplanes Nr. 86. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Neuanpflanzung zu erreichen, darf der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander nicht größer als 1 x 1,5 m betragen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn überdurchschnittlich große Bäume und Büsche zum Einsatz kommen.

Um eine landschaftgerechte Eingrünung herzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 a im B-Plan Nr. 86 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 standortgerecht sind Nadelgehölze/Koniferen (Tanne, Fichte etc.). Diese dürfen nur vereinzelt in Ausnahmefällen angepflanzt werden. Um eine möglichst sofortige Verdichtung des Gehölzstreifens zu erreichen, ist das angegebene Pflanzschema und

insbesondere der dort angegebene Pflanzabstand (1 x 1,5 m) innerhalb der Pflanzinseln einzuhalten. Die Mindestgröße einer Pflanzinsel beträgt mindestens 4 x 6 m. Der Abstand der einzelnen Pflanzinseln kann darüber hinaus zwischen 0 - 10 m frei gewählt werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 20 m entstehen somit mindestens 2 Pflanzinseln je Baugrundstück. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers/ Bauherrn kann jedoch eine Gesamtein- grüning in voller Breite gewählt werden.

Bei der Berechnung der textlichen Festsetzung Nr. 4 b im B-Plan 86 (16 % des Baugrundstückes sind einzugrünen) ist der Pflanzstreifen/sind die Pflanzinseln mit einzurechnen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 d im B-Plan Nr. 86 muß das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser auf dem Grund- stück selber versickern oder in die Gräben A - E des B-Planes Nr. 86 abgelei- tet werden. Diese textliche Festsetzung soll bewirken, daß das anfallende Oberflächenwasser unmittelbar an die Umgebung zurückgeführt wird. Dies entlastet den städtischen Regenwasserkanal und schützt die Ressource Grundwasser.

Durch die vorgenante Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 86 ist der zu erwartende Eingriff ausgeglichen.

Anlage: Ökologisches Gutachten Dr. Gerdsmeyer Seite 1 - 34

## 9. Darstellung zum Immissionschutz/Verkehrbelastung

### a) Lärmimmission

Auf die Erstellung eine schalltechnischen Gutachtens wurde im Plangebiet verzichtet. Das Gebiet ist derzeit im Osten und Nordosten von einer Wohnbebauung umgeben. Die Straßen dieser Wohnbebauung werden lediglich als Wohngebietsstraßen genutzt und haben somit ein geringes Störpotential. Die Bullingstraße ist als Sackgasse ausgebildet. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich (Viehwirtschaft). Im Norden, in ca. 180 m Entfernung verläuft die Kreisstraße 190. Aufgrund des großen Abstandes wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB A, nachts 45 dB A für Verkehrsbereiche) eingehalten werden. Andere Lärmimmissionen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

### b) Geruchsmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Im hier vorliegenden Fall sind die Geruchsmissionen des nördlich gelegenen städtischen Kleinkläarwerkes zu berücksichtigen.

Die Kläranlage Essenshamm befindet sich in ca. 180 bis 200 m Entfernung zur Wohngebietstfläche der Flächennutzungsplanänderung. In ca. 70 m Entfernung befindet sich die an der K 190 bereits vorhandene Wohnbebauung. Die Kläranlage Essenshamm hat eine Leistungskapazität für 1.200 Einwohnergleichwerte (EGW). Die derzeitige Nutzung liegt bei ca. 800 EGW. Durch den Ausbau des Plangebietes erhöht sich der Faktor um ca. 60 EGW. Ein weiterer Ausbau der Anlage ist nicht geplant. Der derzeitige Funktionsablauf stellt sich wie folgt dar:

Das anfallende Schmutzwasser des Stadtteils Essenshamm wird mit einer relativ kurzen Verweildauer (relativ neues Kanalnetz mit gutem Gefälle und somit geringer Geruchsentwicklung) in die vollbiologische Anlage eingespült. Die

Anlage wurde im Jahre 1985 vollkommen saniert. Insbesondere wurde die Anlage auf das Tauchtopfkörperverfahren umgestellt. Nach Abschluss des Klärvorganges wird das verbleibende Abwasser in das nahegelegene Sietief abgeführt. Die hier entnommenen Meßergebnisse sind bislang als gut zu bezeichnen und sind sehr geruchsarm. Geringe Geruchsbelastungen entstehen lediglich durch einen offenen Container, in dem Überschußschlamm und Rechengut abgelagert wird. Die Abholzeit wurde nach Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch von 8 Wochen auf 4 Wochen verringert.

Nach der vorgenannten Sanierung der Kläranlage im Jahre 1985 hat es keine Beschwerden der benachbarten Anlieger gegeben. Dieses bestätigt auch eine im November 1994 erneut durchgeführte Umfrage der nächstgelegenen Anwohner. Bei dieser Umfrage wurden keine Beschwerden vorgetragen. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes geht die Stadt Nordenham davon aus, daß die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bauplanungsrechtlich zulässig ist.

#### 10. Altlasten/Altablagerungen

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

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

11. Verfahrensablauf

**a) Änderungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner 57. Sitzung am 29.06.1994 beschlossen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Gebiet westlich der Bullingstraße) durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch am 22.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

**b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BaUGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in der oben genannten Sitzung ferner beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BaUGB am 30.08.1994 um 19.00 Uhr im Ratsaal der Stadt Nordenham, Waltherr-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham, 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

**c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BaUGB**

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.1995 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 28.02.1995 abzugeben. Das durchgeführte Beteiligungsverfahren hat keine Änderung der Planunterlage bewirkt. Folgende Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht:

Der Entwässerungsverband Butjadingen teilt mit, daß die vorhandenen offenen Gewässer in ihrer jetzigen Funktion zu unterhalten und zu erhalten sind. Es ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.



Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer werden in vollem Umfang erhalten. Ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan wird vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham derzeit erstellt.

Die Freiwillige Feuerwehr Nordenham benötigt einen zusätzlichen Unterflurhydranten im Plangebiet.

Dieser Hydrant wurde bereits in der Begründung zum B-Plan 86 unter Punkt 12 auf Seite 17 ausgewiesen.

Der OOV hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Auf die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in einem seitlichen Versorgungsstreifen wird jedoch hingewiesen.

Im B-Plan 86 Punkt 09 Erschließung, Ver- und Entsorgung, ist das Straßenprofil bereits so gewählt, daß ein seitlicher Grünstreifen/Versorgungsstreifen verbleibt.

Im Schreiben vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall wird nochmals auf einen erforderlichen Oberflächenentwässerungsplan hingewiesen. Dieser Plan wird derzeit erstellt. Weitere Hinweise und Anregungen liegen der Stadt Nordenham nicht vor.

#### **d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes fand in der Zeit vom 05.05.1995 bis 07.06.1995 statt.

Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Von Seiten der Genehmigungsbehörde, Bezirksregierung Weser-Ems, wurden folgende Hinweise gegeben: "Die Stadt begründet die Umwandlung der bisherigen Darstellung der WA-Gebietsfläche im nördlichen Planbereich in eine Fläche für die Landwirtschaft mit dem Gebot der Bewältigung eines drohenden Immissionskonfliktes, falls eine Ausdehnung der Wohngebietsfläche in Richtung Kläranlage weiterhin möglich sei. In diesem Zusammenhang wird im Kapitel 9 b "Geruchsmission" dargelegt, daß zwischen der Wohngebietsfläche und der Kläranlage nunmehr ein Abstand von 180 bis 200 m verbleibt, obgleich die nächstgelegene Wohnbebauung in ca. 80 m Entfernung anzutreffen ist. Des weiteren sei ein weiterer Ausbau der Anlage nicht geplant und nach einer im Jahre 1985 vorgenommenen Sanierung habe es auch keine Beschwerden der benachbarten Anlieger gegeben. Allein aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wird meines Erachtens nicht nachvollziehbar begründet, welche Annahmen der Abstand der vorgesehenen Wohngebietsausweisung zur Kläranlage rechtfertigen."

Die Umwandlung der Wohngebietsfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft wird von der Stadt Nordenham wie folgt begründet:

Eine weitere nordwestliche Ausdehnung Essenshamm's wird aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt, da der Ortskern mit Kirche, Grundschule, Turnhalle, Sportplatz und Kindergarten im Nordosten Essenshamm's liegt und eine Erweiterung Essenshamm's aus städtebaulichen Gründen somit nicht sinnvoll ist. Ferner werden Konflikte mit der geplanten nördlich gelegenen Umgehungsstraße verhindert.

Die Zuwegung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist derzeit über die Bullingstraße, eineverkehrsberuhigte Wohnstraße, geplant. Diese Stelle wurde ausgewählt, da im Bebauungsplan Nr. 4 a bereits seinerzeit eine Zuwegungspartelle dargestellt wurde. Eine über die ca. 18 - 21 vorgesehenen Grundstücke

hinausgehende Planung würde zu einer zu großen Verkehrsbelastung im vorhandenen Wohngebiet führen. Die Größe des neuen Baugebietes wurde somit auf ca. 18 - 21 Grundstücke begrenzt.

Der Abstand zur Kreisstraße 190 wird vergrößert und dadurch die Lärmbelastung für das neue Baugebiet verringert.

Aus vorgenannten Gründen wird somit die in Rede stehende Fläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Nordenham, im Osten und Norden des Ortsteiles Esenshamm die vorbereitende Bauleitplanung voranzutreiben. Geplant ist die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche.

**e) Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 25. Sitzung am 05.10.1995 die 12. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Nordenham, den 05.10.1995

Munzberg, Bürgermeister



Fügel, Stadtdirektor