

# S t a d t    N o r d e n h a m



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 100**  
**(Gebiet zw. L860 und Erich-Lampe-Weg**  
**östlich des Infelder Weges)**

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Marktplatz 6

26954 Nordenham

**Verfahrensstand: 17. März 1999**

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>		<b><u>Seite</u></b>
01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	4
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
06.	Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	7
07.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
08.	<u>Festsetzungen:</u>	9
	1. Art der baulichen Nutzung	
	2. Maß der baulichen Nutzung	
	3. Überbaubare Grundstücksfläche	
	4. Bauweise	
	5. Sonstige Festsetzungen	
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	14
11.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	17
12.	Brandschutz	18
13.	Altlasten, Altablagerungen	19
14.	Historische Bodenfunde	19
15.	Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	19
16.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	20
17.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	20
18.	<u>Verfahrensablauf:</u>	21
	a) Aufstellungsbeschluß	21
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	21
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	22
	d) Satzungsbeschluß	32

**Anlage**

- ◆ Grünordnungsplan zum B-Plan 100 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom März 1999, Seite 1 - 25 und Anlagen
- ◆ Schalltechnisches Gutachten der ted – technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH vom Juli 1999, Seite 1 – 22 und Anlagen

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und des 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15. 07. 1999 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

## **02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und Teil 2 enthält keine Festlegung, die dem Bebauungsplan Nr. 100 widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

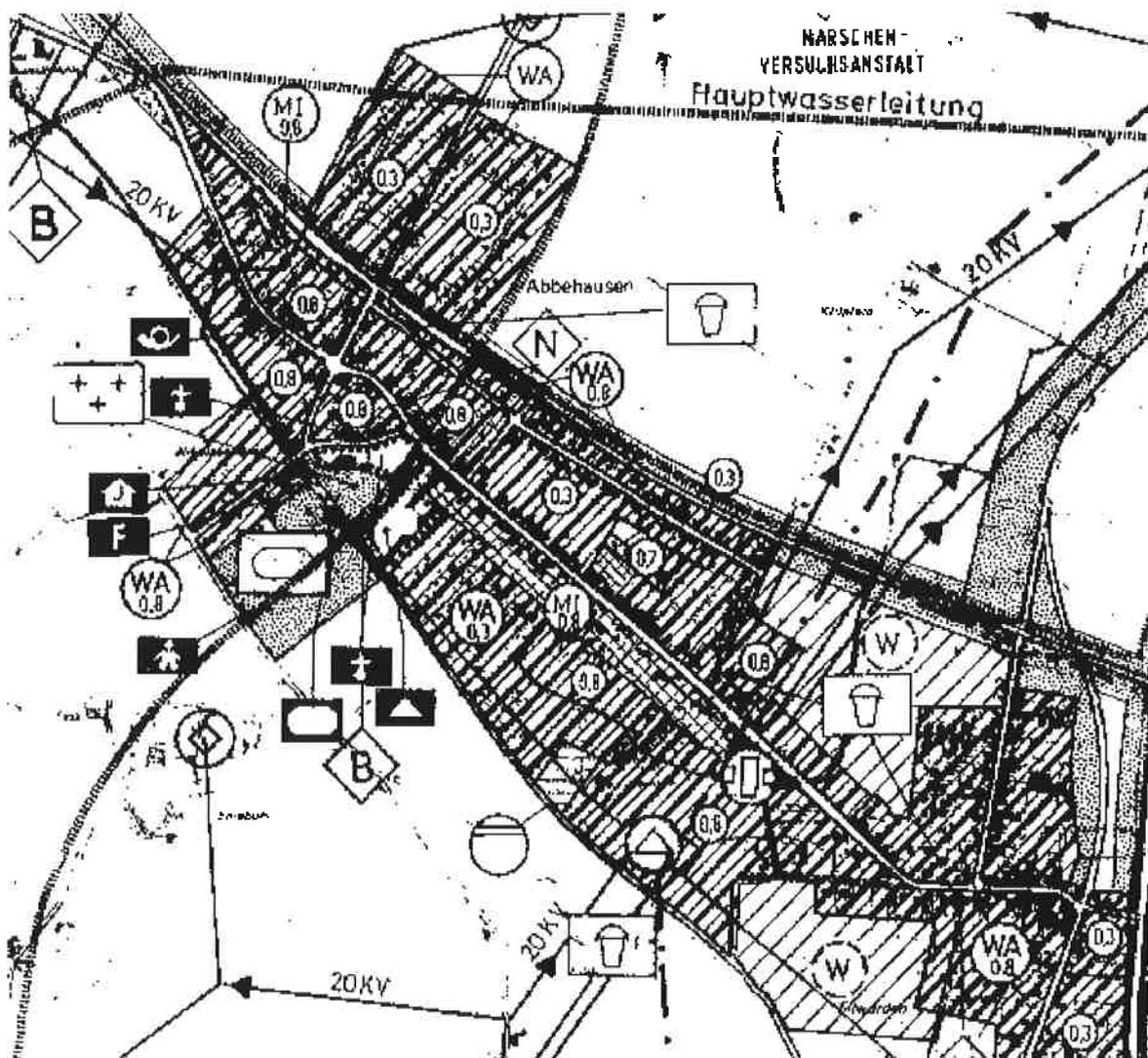
## **03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

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 folgende Ausweisung vor: entlang des Erich-Lampe-Weges einen Grünstreifen von ca. 30 m, entlang der L860 einen ca. 50 m breiten Streifen allg. Wohngebiet (WA) und dazwischen Wohngebiet (W) vor. Die Geschoßfläche (GFZ) in WA ist mit 0,8 dargestellt.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan (24. Änderung) geändert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist entlang der L 860 ein MI dargestellt. Zwischen dem MI-Gebiet und dem Erich-Lampe-Weg wird ein allgem. Wohngebiet WA festgesetzt. Nordöstlich wird das Plangebiet um die Flurstücke 861/66 und 806/66 erweitert. Mit dem Flurstück 861/66 wird ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980



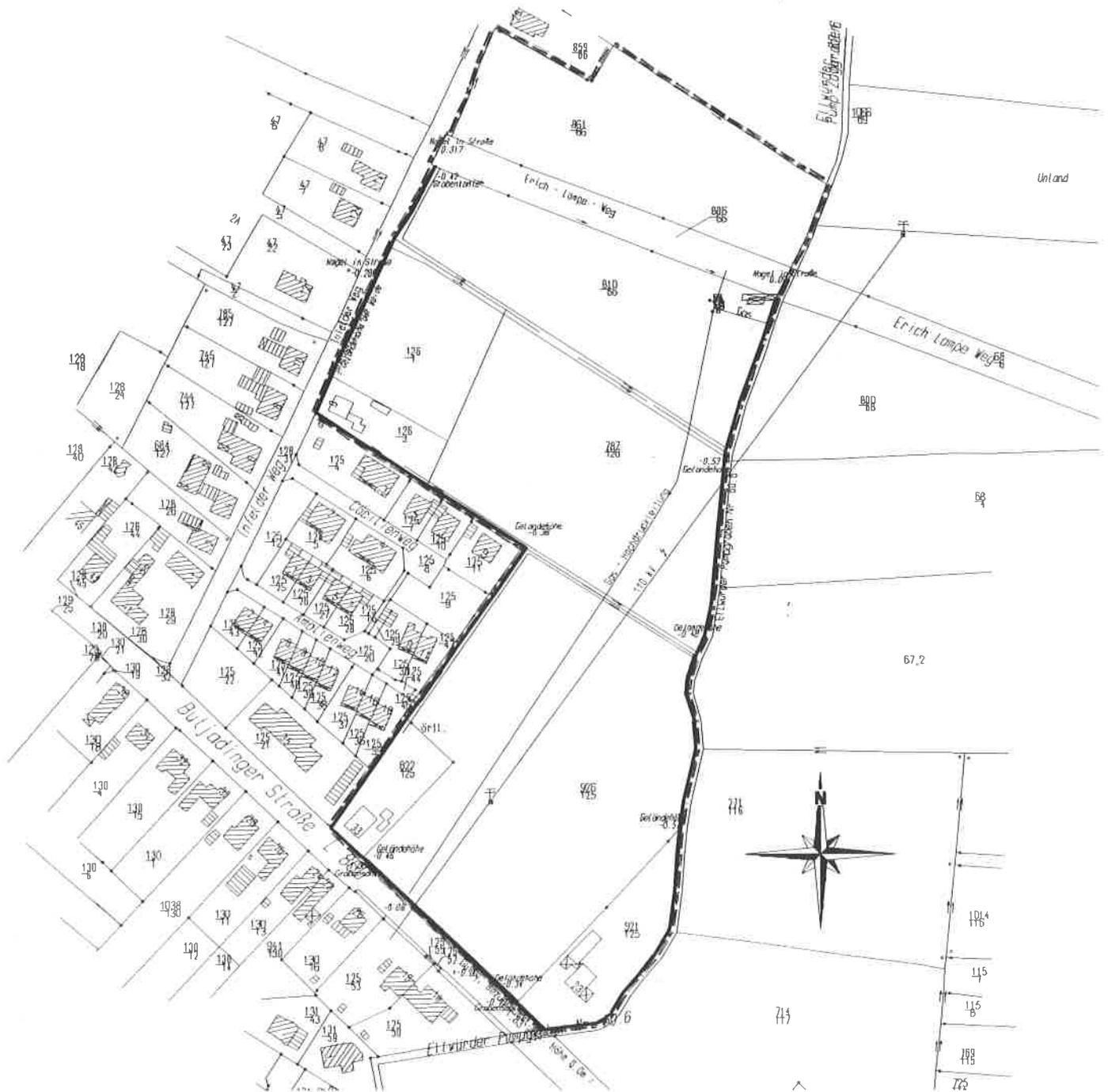
**04. Planunterlage**

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form vom 03.03.1999. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

**05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

**Geltungsbereich des B-Planes 100 der Stadt Nordenham**



Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 822/125 , 921/125 , 926/125 , 126/3 , 787/126 , 126/1 , 810/66 , 806/66 und 861/66 der Flur 9 der Gemarkung Abbehausen

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nordöstlich der L 860, Butjadinger Straße, südwestlich des Erich-Lampe-Weges, südöstlich des Infelder Weges und nordöstlich des Ellwürder Pumpgrabens in der Gemarkung Abbehausen.

Die Ausgleichsfläche des Flurstückes 861/66 liegt nordöstlich des Erich-Lampe-Weges.

## **06. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne**

Der Planbereich grenzt im Nordosten und im Südosten an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Viehwirtschaft, Grünland) genutzt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der B-Pläne Nr. 9 und Nr. 2 sowie der Randbebauung des Infelder Weges im Ortskern von Abbehausen. Es handelt sich um Wohngebiete in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise sowie als Reihenhäuser.

## **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. 4 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 und des B-Planes 83 im Jahre 1995 wurde erkennbar, daß eine lebhafte Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist.

Da auch diese Bereiche nunmehr mit Wohngebäuden überbaut sind und auch andere Flächen im Stadtteil Abbehausen nicht zur Verfügung stehen, möchte die Stadt Nordenham zusätzliches Bauland ausweisen.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 100 stellt die Abrundung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham dargestellten Ortskerns des Stadtteils Abbehausen dar.

Zur Realisierung des Planes bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Randbebauung der L 860 und des Grünstreifens entlang des Erich-Lampe-Weges.

Um die Einkaufsmöglichkeiten in den Ortsteilen Abbehausen und Ellwürden zu verbessern, soll in der Randbebauung zur L 860 ein Lebensmittelmarkt mit verschiedenen kleinen Geschäften und einer Filiale einer örtlichen Bank errichtet werden. Dazu ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) erforderlich. Im weiteren Plangebiet (WA) werden ca. 34 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße als Sackgasse an die Butjadinger Straße (L 860) angeschlossen. An einer Stelle, am Ende der Sackgasse,

in Höhe der Straße „Am Butjenter“, befindet sich ein Fuß- und Radweg als Verbindung zum Infelder Weg. Dieser kann im Notfall für Rettungsfahrzeuge als Ausweichzuwegung genutzt werden. Zwei Fuß- und Radwege mit Anschluß an den Amalienweg und den Erich-Lampe-Weg erhöhen die Integration des neuen Baugebietes in die vorhandene Wohn- und Lebensstruktur.

Im Südosten grenzt ein Entwässerungsgraben das Baugebiet gegen eine größere Weidefläche ab. Dieses Areal ist für eine zukünftige Bebauung vorgesehen. Zur Anbindung dieses Gebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Anlage einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Baugebieten geschaffen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 100 bilden eine harmonische Abstufung zwischen dem Mischgebiet entlang der Butjadinger Straße und dem angrenzenden Außenbereich (siehe Punkt 05).

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung des Ortsteils Abbehausen.

## **08. Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten an allgemeine Wohngebiete und im Südosten an ein im F-Plan dargestelltes Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplan Nr. 100 wurde im überwiegenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der L 860 – Butjadinger Straße wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 Pkt. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3. (Anlagen für Verwaltung) BauNVO genannten Anlagen und Betriebe auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (s. textliche Festsetzung 3.)

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebietes ist hinsichtlich der Geschossigkeit keine Festsetzung getroffen worden.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Wohngebäude mit einem deutlichen Drempel zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit bei eingeschossiger Festsetzung nicht zulässig wären, wird im B-Plan 100 die Geschossigkeit durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Bei Berücksichtigung der Geländehöhe von 1,80 m ü. NN. ergibt sich im Bereich des mit WA festgesetzten Gebietes durch die Festsetzungen eine maximale Traufhöhe von 4,40 m und eine Firsthöhe von maximal 10,40 m. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar.

Im Bereich des MI ergibt sich bei Berücksichtigung von NN die Traufhöhe mit 7,70 m und die Firsthöhe mit 13,70 m. Diese Höhe ist erforderlich, um in einem Teilbereich, in dem die Einzelgeschäfte entstehen sollen, eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Für den Bereich der Schutzzone unterhalb der 110 KV – Leitung gelten nach VDE 0210/12.85 folgende Sicherheitsabstände zu den Freileitungen:

- |   |        |
|---|--------|
| a) Bauobjekte mit einer Dachneigung > 15°               | 3,0 m  |
| b) Bauobjekte mit einer Dachneigung < 15° (Flachdächer) | 5,0 m  |
| c) Bauobjekte mit Reitdacheindeckung                    | 12,0 m |
| d) Blitzschutzanlagen/Antennen                          | 3,0 m  |

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

- Im Eingangsbereich des Baugebietes von der Butjadinger Straße (L 860) wird in dem Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 eine offene Bebauung festgesetzt.
- Im restlichen Bereich, der als WA festgesetzt ist, wird die Grundflächenzahl auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,4 bei offener Bebauung festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden derzeitigen südwestlichen Wohnbebauung.

Das allgemeine Wohngebiet unterteilt sich in die Bereiche WA1 und WA2. Der Bereich WA2 liegt entlang des Infelder Weges, und unterscheidet sich vom Bereich WA1 dadurch, daß die Erschließung dieser drei Grundstücke über den Infelder Weg erfolgt. Eine Zufahrt zum Baugebiet ist nicht zulässig und nicht möglich.

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 Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4). 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 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. 1 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 durch 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 WA lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 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.

Für die nördlich des Erich-Lampe-Weges auf den Flurstück 861/66 verlaufende Versorgungsleitung DN 500 des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes wird ein 8,00 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer (GNSG) und dem Wasserverband geregelt.

Das Plangebiet wird östlich durch den Ellwürder Pumpgraben (Verbandsgewässer II. Ordnung NWG) Nr. 60.6 begrenzt. Gemäß der Verbandssatzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist entlang des Verbandsgewässers ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Einzelfalles wird die erforderliche Breite im Bereich der Flurstücke 926/125 und 921/125 auf 5,00 m reduziert. Der entsprechende Unterhaltungstreifen wird im B-Plan festgesetzt.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 5 Naturschutz und Landschaftspflege.

## **09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über 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 F, 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 verschiedenfarbigem 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 auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die gesamten Planstraßen A bis F 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 Butjadinger 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. Das projektierte Gebiet wurde durch die Haltestelle „Abbehausen, Infelder Weg“ der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH (VBW) an den ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien 2, 4, 6A und 8 (neue Liniennummern: 402, 404, 416 und 408). Diese Linien bieten am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil Abbehausen und in dem im MI zu errichtenden Lebensmittelmarkt abgedeckt werden.

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

Die Versorgung im Grundschulbereich ist im Stadtteil Abbehausen gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Darüber hinausgehender Bedarf kann im nahegelegenen Stadtsüden gedeckt werden. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich in ca. 700 bis 800 m Entfernung 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 Butjadinger Straße eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation von Abbehausen. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 34 Hausgrundstücke und den Lebensmittelmarkt 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 vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen A bis F erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen 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 Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Ein evtl. erforderlicher Standplatz für Papier- und Glascontainer kann im Bereich des MI-Gebietes errichtet werden. 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. 100 wurde ein Grünordnungsplan vom Büro INGWA, Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg erstellt. Die Kartierung wurde zum Ende des Winterhalbjahres (April 1999) durchgeführt. Zur Sicherheit wird in der 1. Maihälfte eine erneute Erhebung durchgeführt. Da die ausgewiesene Ausgleichsfläche von 8983 m<sup>2</sup> Größe die erf. Ausgleichsfläche von 6100 m<sup>2</sup> um ca. 2883 m<sup>2</sup> überschreitet, ist der Ausgleich gesichert. Das Gutachten kommt auf Seite 20 ff zu dem Ergebnis, daß die Folgen des Eingriffes in den Naturhaushalt innerhalb des B-Plangebietes vollständig ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden durch landschaftsplanerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen überwiegend kompensiert. Nach der Ermittlung des Eingriffsumfanges auf den Seiten 16, 17 und 18 des Gutachtens verbleibt ein Ersatzflächenbedarf von ca. 0,62 ha. Diese Ersatzfläche wird auf dem Flurstück 861/66 innerhalb des Plangebietes ausgewiesen und bereitgestellt.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Inbesondere sind folgende Inhalte zu beachten:

1. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind ausschließlich **standortheimische Laubgehölzarten** zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Unter der Hochspannungsleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden, sondern nur Sträucher.

vorgeschlagene Gehölzarten: Schwarzerle, Eberesche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Faulbaum, Ohr-Weide, Aschweide, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe.

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Birke (*Betula pendula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) etc. ist möglich.

Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

**Im unmittelbaren Bereich des Kinderspielplatzes dürfen die o.g. Arten, Eberesche, Faulbaum, Schneeball, Pfaffenhütchen und Heckenkirsche wegen ihrer Giftigkeit für Kinder nicht verwendet werden.**

In Ergänzung zu den geplanten, geschlossenen Gehölzabpflanzungen und zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an den im B-Plan ausgewiesenen Stellen Baumpflanzungen wie Stieleiche (*Quercus robur*), Erle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) im Straßenbereich vorzunehmen. Die genau Lage der Pflanzungen ist in der Ausbauplanung festzulegen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens sein: Stammumfang 14 - 16 cm in 1,0 m Stammhöhe.

2. Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene bzw. geplante offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).
3. Es ist eine extensive Pflege anzustreben. Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung mit dem typischen Artenspektrum ist eine 1-2 x jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung der Grünlandflächen) mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.
4. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind zu erhalten mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu sichern und zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 25b Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z. B. Uferbau) ist nicht zulässig.  
Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.
5. Die Fläche von ca. 0,61 ha Größe des Flurstückes 861/66, Flur 9, der Gemarkung Abbehausen ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100. Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes entsprechend dem Kap. 5.7 zum B-Plan Nr. 100 realisiert.
6. Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens ein Baum (Hochstamm), Stammumfang 14 - 16 cm in 1,0 m Stammhöhe, zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden: Stieleiche (*Quercus robur*), Erle (*Alnus glutinosa*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), (Zier-)obstgehölze. Im Bereich des MI Gebietes ist je ca. 5 Stellplätze ein Baum wie vor zu pflanzen.

Zusätzliche Ausgleichsfläche, auch als zusätzliche Kompensationsfläche für Wiesenvögel, wird auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Flurstück 49 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen, Größe 14.456 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Die Sicherung für den Naturschutz erfolgt durch Abschluß eines Pachtvertrages über 25 Jahre sowie durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Nordenham.

Anlage: Grünordnungsplan zum B-Plan 100 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Juli 1999, Seite 1 - 29 und Anlagen

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

### **a) Lärmimmission**

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH - t e d - , Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 03.03.1999 erstellt. Das Gutachten untersucht insbesondere den Einfluß des im Mischgebiet vorgesehenen Verbrauchermarktes an der Butjadinger Straße auf das neue Baugebiet. Der Gutachter kommt zu dem Schluß, das unter Beachtung der folgenden Schallschutzmaßnahmen von der genannten Bebauung keine Störungen auf das geplante Gebiet ausgeht:

- Einhausung der Entladezone
- Begrenzung der Schalleistung der Ventilatoren des Wärmetauschers im Nachtzeitraum
- Abschirmung der Ventilatoren zum allgemeinen Wohngebiet

Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet (tagsüber 55 dB A, nachts 40 dB A) eingehalten werden. Die Überschreitung des Maximalpegelkriteriums von 20 dB(A) über dem Nachrichtenwert durch eine beschleunigte Abfahrt des Lieferfahrzeuges während der Nacht kann hingenommen werden, da die angenommenen Ansätze für die Berechnung über 10 Jahre alt sind, und bei zeitgemäßen LKW's deutlich geringer angenommen werden können.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der L 860 entsteht innerhalb des allgemeinen Wohngebietes keine Überschreitung der Orientierungswerte. Im Bereich des Mischgebietes besteht für den Lebensmittelmarkt ohne Wohnungen keine Notwendigkeit von passivem Schallschutz. Für die beiden Wohngebäude an der L 860 wurden Lärmpegelbereiche gerechnet und bei Neubauten müßten passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. (siehe Darstellung der Bereiche im B-Plan)

Nach Tabelle 8. der DIN 4109 ergeben sich die in der Anlage dargestellten erforderlichen Schalldämmmaße.

Durch die in ca. 250 m am Plangebiet vorbeilaufende B 212 entsteht keine Schallbelastung auf das Gebiet.

Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 34 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 und Osten 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.

### 12. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens

100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

### **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**

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalbehörde zu melden.

### **15. Bodenordnung**

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

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

Lediglich drei, bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, Flurstücke 921/125, 822/125 und 126/3 haben unterschiedliche Eigentümer und befinden sich in Privatbesitz. Diese Eigentümer haben bisher keine Einwände gegen die Aufnahme ihrer Grundstücke in den B-Plan 100 geäußert.

### 16. 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. 28.000 qm x 0,4 = 11.200 x 2 % = 224,00 qm

Die erforderliche Spielplatzfläche gerundet 300,00 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 Nord-östlich Bereich des B-Planes innerhalb der Grünanlage errichtet. Die vorhandene Fläche beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

### 17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

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

Die GNSG übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von GNSG durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Endausbau ca. im Jahr 2002 durchzuführen.

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

Stadtentwässerung, Straßenausbau, Straßenentwässerung,  
Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün  
und Beschilderung 2.000.000,00 DM

Da nur ein ca. 80 m breiter Streifen entlang der L 860 im Baulandpapier der Stadt Nordenham ausgewiesen ist, wird nur für diese Flächen ein Zuschuß der Stadt zur Erschließung und zum Kanalbau fällig. Die Höhe dieses Zuschusses richtet sich nach der Erschließungssatzung der Stadt Nordenham und beträgt:

200.000,00 DM

Die erforderlichen Mittel werden mit ca. 150.000 DM im Haushaltsjahr 2000 und ca. 50.000 DM im Haushaltsjahr 2002 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 Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließen wird.

## **18. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 aufzustellen sowie den F-Plan (24. Änderung) zu ändern.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

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

Vor dem Termin der Bürgerbeteiligung wurde vom Ing.-Büro INGWA der Grünordnungsplan vorgelegt. In diesem wurde eine erforderlich Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft von 0,61 ha ermittelt. Die GNSG – Wohnbau ist Eigentümer des ca. 0,8983 ha großen Flurstückes 861/66. Dieses Flurstück grenzt an den Erich-Lampe-Weg und soll als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden. Zur Sicherstellung der Funktion als Ausgleichsfläche wird dieses Flurstück in den Geltungsbereich des B-Planes 100 aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 23.02.1999, um 18.00 Uhr, im Saal des Landhotels „Butjadinger Tor“ in Abbehausen, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Seitens der Stadt wurden zwei Varianten des B-Planentwurfes vorgestellt. Sie unterschieden sich hauptsächlich in der Zufahrt zum Baugebiet. Variante 1 nahm die Zufahrt über den Infelder Weg in das Baugebiet. In der Variante 2 wurde die Zufahrt über die L 860 entlang dem Grundstück 822/125 genommen.

Einstimmig, bei einer Enthaltung, wurde von den anwesenden Bürgern nach Diskussion, die Variante 2 mit Zufahrt über die L 860 bevorzugt.

Die GNSG – Wohnbau hat zusammen mit der Stadtverwaltung diese Anregung aufgenommen. Der anliegende B-Plan entspricht diesen Wünschen.

Eine Anliegerin richtete ihren Bedenken gegen den Rad- und Fußweg zum Amalienweg. Im Rahmen der Abwägung wurde dieser Einwand nicht berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Auch wenn es z. Zt. noch nicht möglich ist, die Verbindung der beiden Baugebiete herzustellen, so wird sie doch gewünscht.

Der südöstliche Nachbar des Mischgebietes bittet um eine Höhenbeschränkung bei der geplanten zweigeschossige Bebauung sowie um eine Begrünung zu seinem Grundstück. Es wird eine Beschränkung der Traufhöhe auf 9,5 m ü. NN sowie der Firsthöhe auf 15,5 m ü. NN aufgenommen. Hinsichtlich der Begrünung wird von der GNSG – Wohnbau ein Pflanzstreifen zugesagt.

**c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauBG**

In seiner Sitzung am 24. 03. 1999 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 und parallel dazu die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 28. 04. 1999 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06. 05. – 07. 06. 1999 unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

- Von der **Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz**, wurde gebeten, folgenden Hinweis nachrichtlich zu übernehmen:  
„Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden“.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

- Vom **Entwässerungsverband Butjadingen** wurde darauf hingewiesen, daß entlang des Plangebietes der Ellwürder Pumpgraben (Verbandsgewässer II. Ordnung NWG) Nr. 60.6 verläuft.

Gemäß der Verbandssatzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist entlang des Verbandsgewässers II. Ordnung Nr. 60.6 ein Gewässerunterhaltungstreifenbereich von 10 m , gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Einzelfalles ist der Entwässerungsverband Butjadingen jedoch ausnahmsweise bereit, diesen Bebauungs- und Bepflanzungsabstand teilweise auf 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, zu reduzieren.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen durch Festsetzung eines Räumstreifens am Ellwürder Pumpgraben innerhalb des Geltungsbereiches.

- Vom **Landkreis Wesermarsch** wurde folgendes vorgetragen:

- 1.a Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht werden nachfolgende Bedenken und Anregungen erhoben:

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiet in Anlehnung an den Urplan gewählt.

In der Planzeichnung findet sich neben den Bezeichnungen „WA“ und „MI“ zusätzlich die Angabe „0,8“, die weder in der Planzeichenerklärung erklärt noch im Erläuterungsbericht näher begründet wird. Es ist anzunehmen, daß hierdurch das maximale Maß der baulichen Nutzung durch die Geschoßflächenzahl beschrieben werden soll. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird die Geschoßflächenzahl jedoch mit 0,4 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und mit 0,6 GFZ im Mischgebiet festgesetzt.

Im Zuge des Entwicklungsgebotes sollte daher entweder auf die Angabe der GFZ im Flächennutzungsplan verzichtet werden, was im Zuge der

planerischen Zurückhaltung vorzuziehen wäre, oder eine übereinstimmende GFZ-Festsetzung erfolgen wie im Bebauungsplan.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben.

Die Angaben zur Geschoßflächenzahl sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge des Entwicklungsgebotes wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 GFZ und im Mischgebiet mit 0,6 GFZ festgesetzt und dargestellt.

1.b Aus städtebaulicher/bauplanrechtlicher Sicht werden nachfolgende Bedenken erhoben:

- Die mit Ziffern bezeichneten Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sollten zur Verdeutlichung in die Planzeichenerklärung wie folgt aufgenommen werden:

WA<sub>1</sub> = Allgemeines Wohngebiet 1, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

WA<sub>2</sub> = Allgemeines Wohngebiet 2, siehe textliche Festsetzung Nr. 11

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben. Die mit Ziffern bezeichneten Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> werden zur Verdeutlichung in die Planzeichnung wie folgt aufgenommen:

WA<sub>1</sub> = Allgemeines Wohngebiet 1, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

WA<sub>2</sub> = Allgemeines Wohngebiet 2, siehe textliche Festsetzung Nr. 11

- Es ist zu überprüfen, ob der vorgesehene Wendekreisradius von 6,00 m in der Planstraße A für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.

Abwägung:

Eine Überprüfung des Wendekreises von 6,00 m in der Planstraße A für Müllfahrzeuge ergab, daß eine ausreichende Dimensionierung festgesetzt ist (Rast-E, Bild 32, reicht für dreiachsige Müllfahrzeuge aus).

2. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wurden gegen den Bebauungsplan nachfolgende Bedenken erhoben:

- In der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde der Faktor Boden unzureichend berücksichtigt. Gemäß Entwurf Grünordnungsplan S. 19 soll der Kompensationsbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 0,62 ha durch die langfristige Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich des öffentlichen und privaten Grüns erfolgen. Diese Flächen werden jedoch bereits zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften herangezogen. Insofern erfolgt eine Doppelbelegung dieser Kompensationsflächen. Das ist nach Maßgabe des verwendeten Bilanzierungsmodells nicht zulässig. Die erforderlichen 0,62 ha zur Kompensation des Schutzgutes Boden sind ergänzend bereitzustellen.

Abwägung:

Den Bedenken wurde stattgegeben. Die geforderte zusätzliche Ausgleichsfläche (auch als zusätzliche Kompensationsfläche für Wiesenvögel) kann auf dem Flurstück 49 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen, bereitgestellt werden.

Das Grundstück gehört der Kirchengemeinde Abbehausen und hat eine Fläche von 14.456 qm.

Das vorgenannte Grundstück wurde durch Abschluß eines Pachtvertrages über 25 Jahre sowie eine grundbuchliche Sicherung im Sinne des Naturschutzes mit den im Grünordnungsplan bestimmten Nutzungsmaßnahmen gesichert. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde in der endgültigen Planfassung vorgenommen.

2. Aus brandschutztechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

- Auflage:  
Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit durch Feuerwehr-, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, bezüglich der Anordnung der Straßenrandstreifen, speziell seitlicher Parkstreifen, sowie

insgesamt verkehrsberuhigender Maßnahmen das Einvernehmen mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr herzustellen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen, indem die brandschutztechnischen Belange im Rahmen der Ausbauplanung mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

- Der **Oldenburgisch-Ostfriesischer** Wasserverband bittet, die durch das Planungsgebiet führende Versorgungsleitung DN 500 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 8,0 m ist einzuhalten.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben, indem eine Schutzstreifenbreite von 8,0 m festgesetzt wird. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer (GNSG) und dem Wasserverband geregelt.

- **PreussenElektraNetz**

Mit Schreiben vom 03.06.1998 wurden dem Planverfasser Sicherheitsabstände für den Schutzbereich der Freileitung mitgeteilt. Bei der Übernahme dieser Abstände in den beschreibenden wie in den darstellenden Teil des Bebauungsplanentwurfes ist offensichtlich dem Planverfasser ein Fehler unterlaufen. Bei Satz b) Bauobjekte mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  (Flachdächer) muß der Abstand richtigerweise 5 m betragen.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben. Der Sicherheitsabstand zu der Freileitung wird unter Nr. 8 bei Satz b) in den textlichen Festsetzungen und der Begründung auf 5 m festgesetzt.

- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**

Es wird Hinweis gegeben, daß im Planbereich vorhandene Stromleitungen die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) einhalten müssen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen durch einen entsprechenden Tabellenvergleich mit dem Ergebnis, daß der zulässige Wert um das 5fache unterschritten wird. Unabhängig davon wird die PreussenElektra aufgefordert, ein Meßprotokoll zu erstellen.

- Der **Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen** und **Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH** bitten um folgende Ergänzung:

Das projektierte Gebiet wurde durch die Haltestelle „Abbehausen, Infelder Weg“ der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH (VBW) an den ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien 2, 4, 6A und 8 (neue Liniennummern: 402, 404, 416 und 408). Diese Linien bieten am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen durch eine Ergänzung unter Punkt 07 mit den vorgenannten Liniennummern und deren Verknüpfungen zu den Oberzentren.

## **Verbandsbeteiligung nach § 60 a NNatG**

### Jägerschaft Wesermarsch

Von der Jägerschaft des Landkreises wird vorgetragen, daß derartige Baugebiete nicht in den Außenbereich hineinentwickelt werden sollten, weil dadurch naturschutzbedeutsame Außenbereichsflächen beeinträchtigt werden. Vielmehr sollten vorhandene Innenanlagen wie z. B. Einswarden (An den Wurten) oder FAH genutzt werden.

Abwägung:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 ist die geplante Fläche unter Abwägung öffentlicher Belange als sinnvolle Variante ausgewählt worden.

**Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern folgende Anregungen und bedenken vorgebracht:**

Ein benachbarter Grundstückseigentümer trägt unter folgenden Punkten vor:

Zu 1.

Aus der textlichen Festsetzung ergibt sich eine eingeschossige Bebauung (Seite 9-08/2). Um dies zu erreichen, scheint es wenig sinnvoll, gleichzeitig einen viel zu großen Spielraum in den Geschoß- und Dachhöhen zuzulassen, der dann eine 2- oder 3-Geschossigkeit ermöglicht.

Die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen für die Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind auf NN-bezogen festgelegt, nicht jedoch der Straßenausbau und die dazugehörigen Baugeländehöhen, Grabensohlen und Grabenkanten. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist also nicht absolut definiert. Die Bedenken richten sich weiter gegen die hohen Trauf- und Firsthöhen im allgemeinen sowie dagegen, daß alle nur denkbaren Dachformen, Dachneigungen wie auch Flachdach ermöglicht werden, so daß im Endeffekt alles erlaubt ist und kaum Bedingungen und Zwänge bestehen.

Eine „Angebotsplanung“ diesbezüglich bedeutet und ermöglicht leider eine ungeordnete Siedlungsstruktur und berücksichtigt wenig die gewachsene Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung des Baugebietes und der typischen Bebauung entlang der L 860, denn „Vielfältigkeit und Chaos liegen dicht beieinander“.

Es wäre wünschenswert, anstatt einer „Angebotsplanung“ mit der Möglichkeit hoher Ausnutzung planungsrechtliche, eindeutige Vorgaben festzusetzen und festzuschreiben.

Abwägung:

Dies ist planerisch so gewollt.

Zu 2.

Das unter 1). genannte gilt inhaltlich auch für das Mischgebiet (MI), jedoch sind hier die Trauf- und Firsthöhen noch viel höher und auch nicht NN-bezogen festgesetzt. Das würde eine Bauweise bis zu 5 Geschossen ermöglichen, d. h., die Baukörper sind wesentlich höher baubar als z. B. das schon sehr hohe „ehemalige 2- bis 3-geschossige Altenheim Ellwürdens“. Dieser mögliche Baukörper sprengt „Ellwürder/Abbehauser Maßstäbe“. Es macht die eingeschossigen und dicht angrenzenden vorhandenen Nachbarhäuser zu unmaßstäblichen Liliputanern – eine städtebaulich sehr unzufriedene Lösung. Es wird empfohlen, einen Wettbewerb auszuloben, um dies – öffentlich anerkannt – zu entscheiden.

Abwägung:

Bei der Festsetzung der First- und Traufhöhe für das Mischgebiet wurde der Bezug auf NN in der Darstellung des Planes vergessen. Dieser wird im endgültigen Plan nachgetragen. Dadurch ist sichergestellt, daß es sich bei dem neu zu errichtenden Gebäude maximal um ein zweigeschossiges Gebäude handeln kann.

Zu 3.

Die mit 3,00 m Breite im Baugebiet ausgewiesenen Entwässerungsgräben scheinen zu schmal vermaßt und berechnet zu sein (RASE-W-Richtlinien für Anlagen von Straßen, Teil: Entwässerung), ganz besonders dann, wenn das gesamte Gelände aufgehöhht werden sollte und nicht wie jetzt tiefer liegt als die L 860.

Dazu fehlen die präzisen Aussagen.

Abwägung:

Der Querschnitt der Entwässerungsgräben ist in dem Antrag für die Oberflächenentwässerung genau dargestellt. Breitere Gräben sind danach nicht vorgesehen.

Zu 4.

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen Punkt 6 – Ellwürder Pump- und Zuggraben Nr. 60.6 – wird angeregt, Auslaufwerke, Sohlabstürze und die 5,0 m breiten Räumungs-/Sicherheitsstreifen und deren Zugänglichkeit für „Jedermann“ durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Zäune zu sichern, zu schützen und dies in der Satzung zu fixieren.

Abwägung:

Die Anregung ist sinnvoll. Sicherungsmaßnahmen sind im Bereich des Kinderspielplatzes vorgesehen. Eine Festsetzung erfolgt aufgrund der Bebauungsplansystematik nicht.

Zu 5.

Der Räumungs-/Sicherheitsstreifen sollte nicht nur im Bereich der Bebauung, sondern auch im Bereich der Ausgleichsflächen nördlich des Erich-Lampe-Weges ausgewiesen werden.

Abwägung:

Der Anregung wird stattgegeben einschließlich beidseitig Erich-Lampe-Weg.

Zu 6.

Es wird empfohlen, für die Entwässerungsgräben und offenen Gewässer Mindestsohltiefe, Mindestsohlbreite, Mindestböschungsneigungen verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen, da dafür keine anerkannten Regeln der Technik existieren und die Auslegung dann interpretierbar ist.

Abwägung:

Ein Oberflächenentwässerungsplan wird aufgestellt. Von einer verbindlichen Festsetzung wird abgesehen.

Zu 7.

Es wird darauf hingewiesen, daß Kinderspielplätze an übergeordneten Wasserzügen erhebliche ernstzunehmende Probleme für die primäre Funktion der Gewässer und deren Unterhaltung bringen. Es wird vorgeschlagen, den Spielplatz z. B. der Fußwegverbindung zum Erich-Lampe-Weg zuzuordnen.

Abwägung:

Der Kinderspielplatz ist auf Wunsch der zukünftigen Eigentümer innerhalb der vorgezogenen Bürgerbeteiligung an diese Stelle verlegt worden.

Zu 8.

Die Abschirmung des Erich-Lampe-Weges zur B 212 durch Ausgleichsflächen mit Grün- und Schallschutz verwischt den ursprünglichen guten städtebaulichen Ansatz des alten Flächennutzungsplanes, der den Weg als Zäsur definiert.

Abwägung:

Der Ansatz des alten Flächennutzungsplanes, der den Weg zur Definition benutze, bleibt erhalten, da die nördliche Ausgleichsfläche lediglich für eine Extensivierung vorgesehen ist.

Zu 9.

Die Festsetzung nur eines einzigen Baumes in einem Mischgebiet in einer Gemeinde mit einer Baumschutzsatzung und damit hohem Anspruch an Grün sollte überdacht werden.

Abwägung:

Die Anregung wird aufgegriffen. Pro ca. 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Stammumfang 14 bis 16 cm in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.

Zu 10.

Es werden Bedenken hinsichtlich des Entwicklungsgebotes wie unter 1.a des Landkreises Wesermarsch erhoben.

Abwägung:

Siehe Landkreis Wesermarsch unter 1.a.

Zu 11.

Die Bauteppiche sind entgegen anderen Bebauungsplänen überproportional großflächig dargestellt, eine sonst übliche Parzellierung fehlt ganz.

Abwägung:

Die Ansicht ist aus städteplanerischer Sicht zu teilen. Die Ausweisung erfolgt auf besonderen Wunsch der GNSG.

Zu 12.

Die Verbindung der Planstraße F bis zur Grenze Ellwürder Pumpgraben über den 5,00 m breiten Räumungs-/Sicherheitsstreifen herzustellen, wird abgelehnt. (Der Fasanenweg im Vogelviertel am gleichen Vorfluter hat sich als Fehlplanung erwiesen, ist bis heute ungelöst und kostenträchtig).

Ein Wendehammer ist für diese Planstraße F im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Entscheidung über die Verlängerung der Planstraße F kann letztlich frühestens mit einem Aufstellungsbeschluss für einen weiteren Bebauungsplan durch die Stadt Nordenham und der Auslegung lt. BauGB fallen.

Abwägung:

Es ist ein Wendehammer für die Planstraße F vorgesehen. Die Verlängerung erfolgt erst mit der Ausweisung eines weiteren Plangebietes östlich des Ellwürder Pumpgrabens.

Anregungen der Anlieger des Infelder Weges, des Amalienweges, des Cäcilienweges und Bauwilliger:

Die vorstehenden Personen wenden sich gegen die Anlegung eines Radweges als Verbindungsweg zwischen dem Amalienweg und dem Neubaugebiet.

Abwägung:

Hier wird vorgeschlagen, den Weg vorerst nicht anzulegen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf eine fußläufige und mit dem Fahrrad zu befahrende Verbindung zwischen den Baugebieten hergestellt werden kann.

Ein betroffener Grundstückseigentümer äußert Bedenken, daß ein jahrzehntealter großer Laubbaum auf seinem Grundstück durch den Verkehr über die Planstraße A Schaden nimmt.

Abwägung:

Hier fand in der Zwischenzeit eine gemeinsame Ortsbegehung statt. In einem Gespräch mit dem betroffenen Grundstückseigentümer, einem Vertreter des ökologischen Planungsbüros und einem Vertreter der GNSG wurde festgelegt, daß der Baum im Herbst beschnitten werden soll. Hierbei ist darauf zu achten, daß der Charakter des Baumes erhalten bleibt und nur soviel zurückgeschnitten wird, wie für die Freihaltung des Lichtraumprofils erforderlich ist.

**d) Satzungsbeschluß**

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 15. 07. 1999 den Bebauungsplan 100 (Gebiet zwischen L 860 und Erich-Lampe-Weg östlich des Infelder Weges) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham **16. Aug. 99**

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor