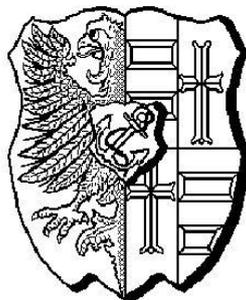


Stadt Nordenham



Bebauungsplan Nr. 108
„Gebiet nördlich der Butjadinger Straße, östlich
des Ellwürder Pumpgrabens in Abbehausen“

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

PLANZEICHNUNG

ANHÄNGE

Verfahrensstand 10.03.2004

Auftraggeber:

BE GbR
Alexanderstraße 113
26121 Oldenburg

Planverfasser:

Planungsbüro



Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schnitker

Kartographie:

CAD-Service *Stolze und Werner*

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108	5
05. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
06. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht	6
07. Festsetzungen	6
08. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	10
10. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	12
11. Brandschutz	13
12. Altlasten, Altablagerungen.....	15
13. Historische Bodenfunde.....	15
14. Bodenordnung	15
15. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	15
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	16
17. Verfahrensablauf	16

Anlage

- ◆ Grünordnungsplan des Planungsbüros INGWA GmbH
- ◆ Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 108 durch die ted – technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH – vom September 2003

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLG VerträndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am _____ als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig.

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

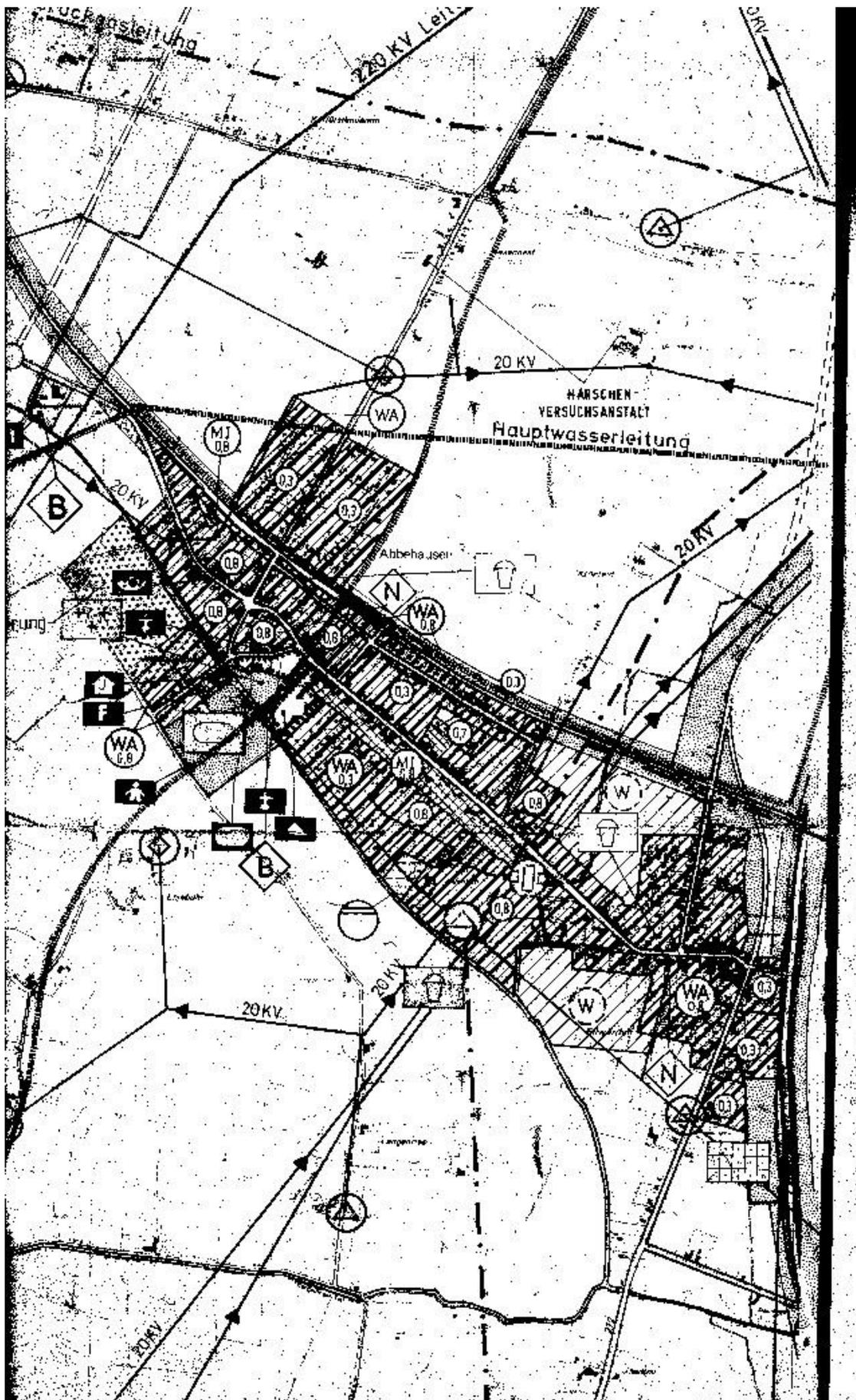
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame 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 Darstellung vor:

- Wohnbaufläche
- allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980



04. Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 108

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 108 wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 67/2,
- im Osten durch die Flurstücke 999/116, 116/7, 1014/116, 115/7, 115/8, 769/115, 725/115/ 724/115, 114/14 und 114/30,
- im Süden durch die Butjadinger Straße,
- im Westen durch den Ellwürder Pumpgraben.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Flächen im Besitz eines Erschließungsträgers. Weiter beinhaltet das Plangebiet die Grundstücke Butjadinger Straße 7, 9, 11 und 13 sowie einen Teil des an der Butjadinger Straße gelegenen Flurstückes 117/3 in einer Tiefe von 50 m.

05. Ziel und Zweck des Bauungsplanes

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Abbehausen) befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham.

In der Stadt Nordenham besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, auch von Einwohnern umliegender Kommunen.

Aufgrund der vorhandenen Bedarfslage hat sich die Stadt entschieden in dem Ortsteil Abbehausen ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist es, in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsgebiete ein weiteres Siedlungsgebiet auszuweisen, in dem Häuser in ortsüblicher Bauweise entstehen sollen. Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Planungsziele werden die Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung zum Bauungsplan untersucht. Die Bauleitplanung ist mit der Oberflächenentwässerungsplanung abgestimmt.

Der östlich des Plangebietes liegende Tammoweg ist eine schmale Sackgasse. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (LKW) müssen seit Jahrzehnten eine relativ lange Rückwärtsfahrt mit einem bestimmten Sicherheitsrisiko vollbringen, um die Anwohner des Tammoweges zu bedienen. Die Anlegung eines Wendehammers (Mindestradius 6 m) am Ende des Tammoweges würde den Wegfall von mindestens zwei Vorgärten bedeuten. Durch die Anlage eines (6 m Radius) im Bauungsplan Nr.108 in Verlängerung des Tammoweges wird für den Tammoweg eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Analog der o. g. Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bauungsplanes mit den konkreten Zielen:

- allgemeine Wohngebiete (WA),
 - Verkehrsflächen,
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
 - private Grünflächen,
 - Wasserflächen,
- festzusetzen.

06. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt sowie ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt worden.

07. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend den o. g. Planungszielen und dem Bedarf an Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Nordenham ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungsart wurde getroffen, um das Erscheinungsbild eines Wohngebietes nicht durch ortsfremde Strukturansätze zu beeinflussen. Der Ausschluss der o. g. Nutzungen wird zudem vorgenommen, um daraus resultierende Konflikte, wie z. B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Teil der Fläche, die bereits bebaut ist, wird das Maß entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 12,5 m festgesetzt. Beide Höhen beziehen sich auf NN. Die Geländehöhe liegt im Planbereich bei ca. 1,5 m NN. Die ungefähre Straßenendausbauhöhe liegt bei 1,67 m NN. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar. Um sogenannte Pultdachhäuser zu ermöglichen wird festgesetzt, dass bei Pultdachhäusern die obere Traufhöhe, die zugleich oberer Abschluss des Gebäudes ist, maximal bis zu 10,5 m über NN und die untere Traufhöhe maximal bis zu 7,5 m über NN liegen darf.

Die GRZ für dieses Gebiet wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen

(z. B. Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände, ganz mitzurechnen. 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 von Baugrenzen 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. 4 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. Allgemein wird die Errichtung von Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zugelassen. Dies gilt nicht für die Räumstreifen gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes und den straßenseitigen (öffentliche Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Bauweise

Im gesamten Stadtteil Abbehausen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Demzufolge ist im gesamten Planbereich 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 Baunutzungsverordnung 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.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände, ganz mitzurechnen. Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschossausnutzung.

Für den Räumstreifen entlang des Ellwürder Pumpgrabens wird der erforderliche Räumstreifen von 10 m Breite als private Grünfläche festgesetzt.

08. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrserschließung für den Bestand an der Butjadinger Straße (Haus Nr. 7, 9, 11 und 13) erfolgt direkt von der Butjadinger Straße. Die Verkehrserschließung der neu zu bebauenden Flächen erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 8,0 m bzw. 7,0 m, die von der Butjadinger Straße als übergeordnete Straßenführung abzweigt. Für die Einmündung in die Butjadinger Straße (L 860) werden die gemäß EAHV 93, Bild Nr. 98 freizuhaltenden Sichtfelder eingetragen. Im Bereich an der Butjadinger Straße, soll aufgrund der unzureichenden Sichtverhältnisse die verkehrliche Erschließung der Grundstücke nur über die Planstraße erfolgen. Es wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Diese Verkehrsfläche Planstraße kann in Richtung Norden weitergeführt werden. Da dieses zur Zeit nicht geplant ist, wird im nördlichen Planbereich ein Wendekreis von 9,0 m Radius innerhalb der Verkehrsfläche dargestellt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die von der Wendeanlage nach Norden weiterführt, wird für die angrenzenden Baufläche teilweise ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Grundstücke sollen von Süden her erschlossen werden. Vom der Wendeanlage zweigt ein Stich in östlicher Richtung ab. Dieser Stich hat eine Breite von 3,0 m und am Ende einen Wendehammer mit 6,0 m Radius. Um eine fußläufige Verbindung zwischen den Straßen Lokweg und Tammoweg zu schaffen, wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Da im Tammoweg eine Wendemöglichkeit für KFZ nicht vorhanden ist, wird angrenzend an den Tammoweg im Planbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer festgesetzt. Über diese Verkehrsfläche sollen 4 Grundstücke des Plangebietes erschlossen werden. Es ist geplant, nicht gewollten Durchgangsverkehr durch je einen Poller am Beginn der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zu verhindern. Rettungsfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) haben aber notfalls die Möglichkeit diesen Fuß- und Radweg zu benutzen.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der EWE AG.

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 ist die Haltestelle Abbehausen, Infelder Weg.

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

Die Versorgung im Grundschulbereich ist im Stadtteil Abbehausen gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle und

Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet.

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 Nordenham. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere ca. 25 Hausgrundstücke im Plangebiet anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben (III. Ordnung) haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen. Eine direkte Einleitung in das Gewässer II. Ordnung ist nicht zulässig. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben komplett aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung. Für die Einleitung des Regenwassers in den Ellwürder Pumpgraben wird zwischen der Planstraße und dem Ellwürder Pumpgraben eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet. Die genaue Ausbildung dieser Regenentwässerung erfolgt in der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 2 und 3 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, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 108 wurde das Planungsbüro INGWA-GmbH in 26135 Oldenburg beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen:

18.235 m ² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 3; W 3,5 bleibt W 3; W 3,5)	
10.530 m ² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5)	- 5.265 m ²
1.740 m ² um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3)	- 1.740 m ²
<u>100 m² um 1,5 Wertstufen schlechter (W 2 zu W 3,5)</u>	<u>- 150 m²</u>
30.605 m ²	- 7.155 m ²

Ohne Ausgleichsmaßnahmen ist ein **Kompensationsflächenbedarf** für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften **von 7.155 m²** erforderlich. Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von **3.189 m²** (10.630 x Faktor 0,3), so dass insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf von 10.344 m²** besteht.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können im Wohngebiet durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht

innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere **externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 10.344 m² notwendig sind.**

Kompensationsfläche:

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 108 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham, werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von **10.344 m²** in der Stadt Nordenham, Gemarkung Abbehausen, zur Verfügung gestellt. Die Fläche des Flurstücks 66 der Flur 7 (Gesamtgröße 24.065 m²) befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham, die die Flächen zur Verfügung stellt und liegen im Ortsteil Heering. Es handelt sich um eine an naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte, struktur- und artenarme Grünlandfläche der Marschen (GIM), die an den Schaugraben Nr. 13 grenzt.

Die Bestandsbewertung der intensiv genutzten Marschgrünlandfläche liegt **bei Wertstufe 3**; nach der Entwicklung von **extensiv genutztem Grünland** mit Hilfe der u. g. Nutzungsaufgaben **ist eine Höherstufung** um eine Wertstufe **auf Wertstufe 2 möglich.**

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstücks 66 tlw. beläuft sich noch auf 17.379 m² ($24.065 - 6.686 = 17.379$), da 6.686 m² bereits für das Baugebiet 4. Änderung B-Plan Nr. 7 verwendet wurden. Die **benötigte Kompensationsfläche** von **10.344 m²** wird von einer Teilfläche des Flurstücks 66 tlw. in Anspruch genommen ($17.379 - 10.344 = 7.035$ m²), d. h. 7.035 m² des Flurstücks 66 stehen noch für andere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Ersatzfläche liegt rd. 2,5 km westlich vom Eingriffsort (vgl. Übersichtsplan im Anhang).

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:

- Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
- Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
- Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
- Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
- Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

Die zu kompensierenden Flächen werden je nach Versiegelungsgrad den einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet zugeordnet. Als Berechnungsgrundlage wurde die **gesamte Fläche der Ersatzmaßnahmen von 10.344 m²** durch die neu zu versiegelnde Fläche von **10.630 m²** dividiert, so dass pro zu versiegelnder m² Boden **0,9731 m²** Kompensation berechnet wird.

Fläche	Gesamtfläche in m ²	neu zu versiegelnde Fläche in m ²	Faktor	Kompensation Fläche in m ²
Verkehrsflächen	2.780	2.530	0,9731	2.462
Wohngrundstücke neu	21.865	8.100	0,9731	7.882
Wohngrundstücke alt	5.960	0	0,9731	0
Gesamt	30.605	10.630		10.344

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 108 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich vollständig durch o. g. Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Damit werden die eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben**. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

Wegen des teilweise ländlichen Umfeldes müssen im Plangebiet mögliche Geruchseinwirkungen, bedingt durch entsprechende Windrichtungswechsel, als zumutbar hingenommen werden.

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH - ted -, Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 05.09.2003 erstellt. Dieses Gutachten ist eine Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108. Die Berechnungen sind nicht nur auf einen ursprünglichen Geltungsbereich (ohne die vier vorhandenen Gebäude Butjadinger Straße 7 – 13) abgestimmt worden, sondern auch die umliegenden Bereiche (einschließlich vorgenannter Gebäude) berücksichtigt worden. Anhand der Eingangsparameter der schalltechnischen Untersuchung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 100 sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder erhebliche Belästigungen durch gewerbliche Geräusche zu erwarten. Die Stellungnahme untersucht insbesondere den Einfluss der Verkehrsimmissionen durch die Butjadinger Straße auf das Plangebiet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Aktive Maßnahmen wären wegen der Erschließungsstraße nur auf wenigen Metern möglich. Die Geräuschimmissionen im Außenbereich wären unter Berücksichtigung einer vertretbaren aktiven Schallschutzmaßnahme nur um einen, für den Menschen nicht signifikant hörbaren Pegel vermindert. Zugunsten der Gesamtaufteilung des Planentwurfes wird innerhalb des Geltungsbereiches in Kauf genommen, dass ein Teil der Ausrichtung der Gartenflächen in die nördlichen Bereiche der Grundstücke fällt.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches (LPB) IV in einem Abstand von bis zu 13 m zur Fahrbahnmitte, sollte gemäß Gutachten nach Möglichkeit keine Wohnbebauung zugelassen werden. In diesem Bereich wird eine nichtüberbaubare Fläche für die

nicht bebaute Fläche festgesetzt. Für die vorhandene Bebauung entlang der Butjadinger Straße, die geringfügig in diesen Lärmpegelbereich hineinragt, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden entsprechend dem Vorschlag des Gutachters festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass schutzwürdige Gartenbereiche im Norden der geplanten Gebäude anzuordnen sind.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III in einem Abstand von bis zu 31 m zur Fahrbahnmitte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden entsprechend dem Vorschlag des Gutachters festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass schutzwürdige Gartenbereiche im Norden der geplanten Gebäude anzuordnen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete, in denen das Wohnen auch allgemein zulässig ist, tagsüber in 2 m Höhe nicht überschritten werden.

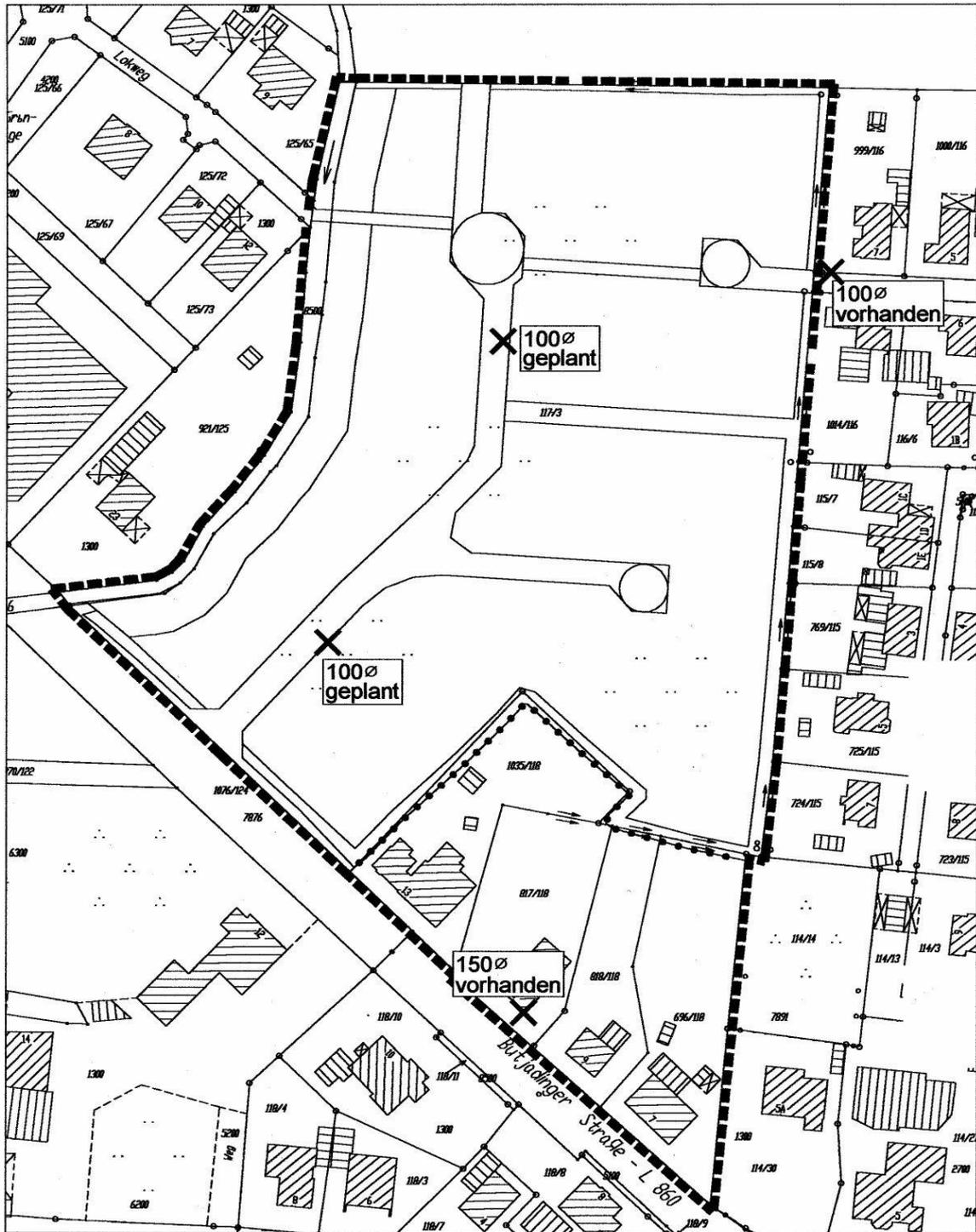
Innerhalb des Lärmpegelbereiches II in einem Abstand von bis zu 58 m zur Straßenmitte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden entsprechend dem Vorschlag des Gutachters festgesetzt.

11. 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 Unterflurhydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und ist im nachfolgenden Plan ersichtlich.

Lage der Unterflurhydranten



12. Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen, haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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 Stadtgebiet vorzufinden.

13. Historische Bodenfunde

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird darauf hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14. Bodenordnung

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

Das überwiegende Plangebiet befindet sich im Besitz eines Erschließungsträgers, der die Aufstellung des B-Planes und die geplante Vermarktung der Baugrundstücke übernommen hat.

Lediglich vier, bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie ein Teilbereich des Flurstückes 117/3 haben unterschiedliche Eigentümer und befinden sich in Privatbesitz.

15. 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 m² betragen. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche
ca. 24.000 m² x 0,4 = 9.600 x 2 % = 192,00 m²

Es wird der westlich vom Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 100 festgesetzte Spielplatz mitgenutzt. Dieser Spielplatz hat eine Größe von ca. 600 m², von denen ca. 300 m² für den Bebauungsplan Nr. 100 benötigt werden. Dieser Spielplatz liegt in einer Entfernung von weniger als 400 m und kann gefahrlos erreicht werden.

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Für dieses B-Plangebiet wird die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchgeführt.

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

Der Erst- und Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von dem Erschließungsträger durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Erstausbau im Jahr 2004 durchzuführen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, so dass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen.

Es ist geplant, dass der Erschließungsträger mit der Stadtverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließt. Darin sind alle Erschließungsfragen abschließend geregelt.

17. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 09.07.2003 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 18.09.2003, um 18.00 Uhr, in Abbehausen, Butjadinger Tor, Butjadinger Straße 62 – 69, 26954 Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

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

In seiner Sitzung am 08.10.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 22.10.2003 bis 21.11.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Das Verbands-Beteiligungsverfahren nach § 60 a in Verbindung mit § 60 b (1) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) wurde vom 22.10.2003 bis 21.11.2003 durchgeführt. Im Zuge der Verbandsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht

d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

In seiner Sitzung am 04.12.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem geänderten Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

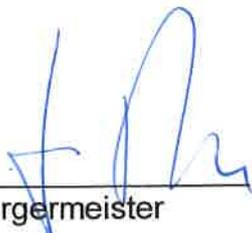
Die erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 02.02.2004 bis 16.02.2004 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

e) Satzungsbeschluss

Am 25.03.2004 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanes Nr. 118 als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 08.04.2004


Bürgermeister



19.4.04/g