

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 106  
(für ein Gebiet im Ortsteil Schweewarden  
„Am Löschteich zwischen Bovinger Tief  
und Langlütjenstraße)

Verfahrensstand: Mai 2002

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	5
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Angrenzende Bebauungspläne	6
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 08.1 Art der baulichen Nutzung 08.2 Maß der baulichen Nutzung 08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	9
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10. Kinderspielplätze	13
11. Naturschutz und Landschaftspflege	15
12. Darstellung zum Immissionsschutz	17
13. Brandschutz	20
14. Historische Bodenfunde/Denkmale	21
15. Bodenordnung	21
16. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	21
17. <u>Verfahrensablauf:</u> a) Aufstellungsbeschluss b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange d) Satzungsbeschluss	21

#### Anlagen

- Grünordnungsplan von Dr. J. Gerdsmeyer, Greven
- Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg

## **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 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) 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), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 07.05.2002 als Satzung beschlossen worden.

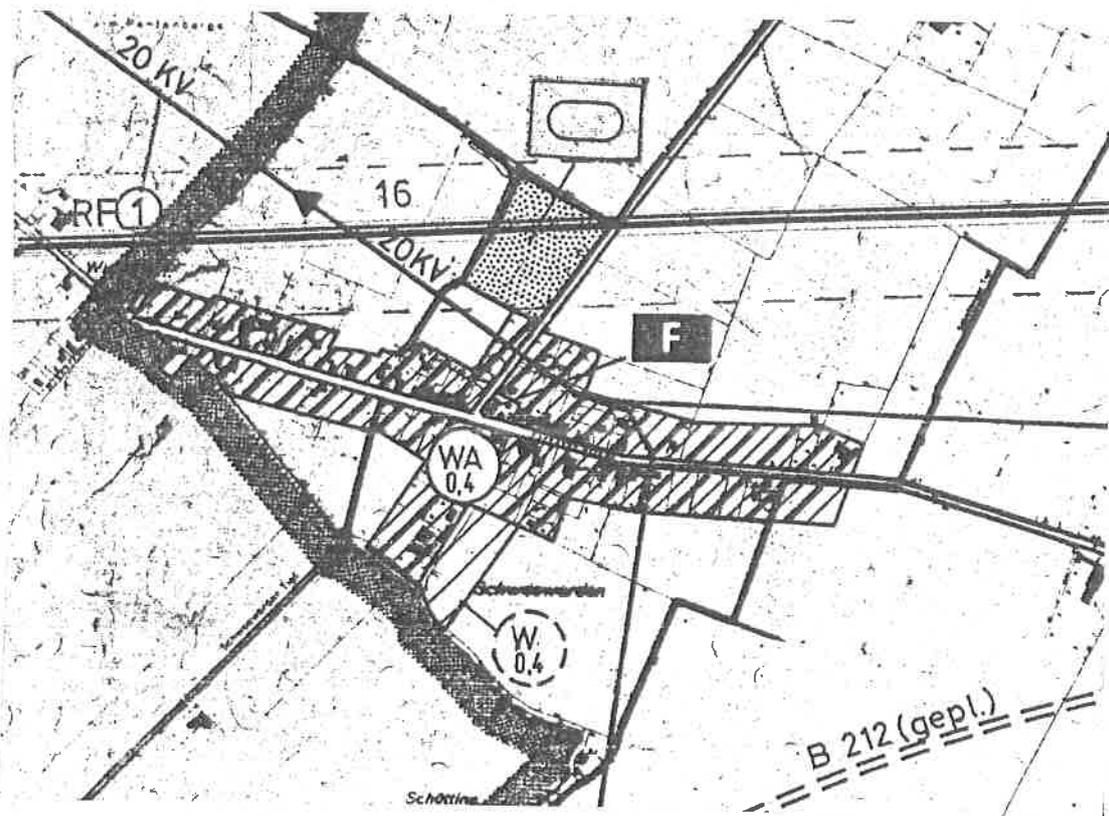
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite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

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

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) ist für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der südliche Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

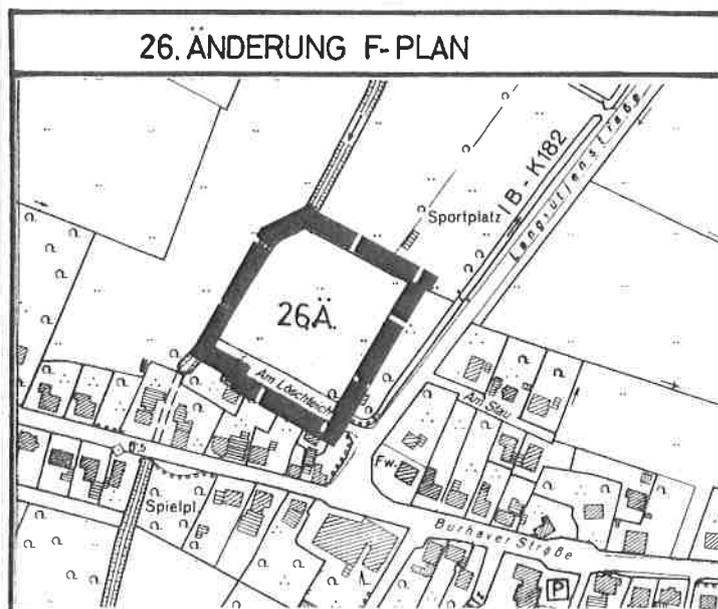
Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 geändert.

Ortsteil Schweewarden



Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M. 1 : 10.000)

Der Bereich der 26. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Bei der 26. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurstücke betroffen: 20/3, 393/20, 20/5, 28/4, 28/3 tlw., 417/69 tlw., 20/6 tlw. der Flur 12, Gemarkung Blexen.

Die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes (26. Änderung) weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4.

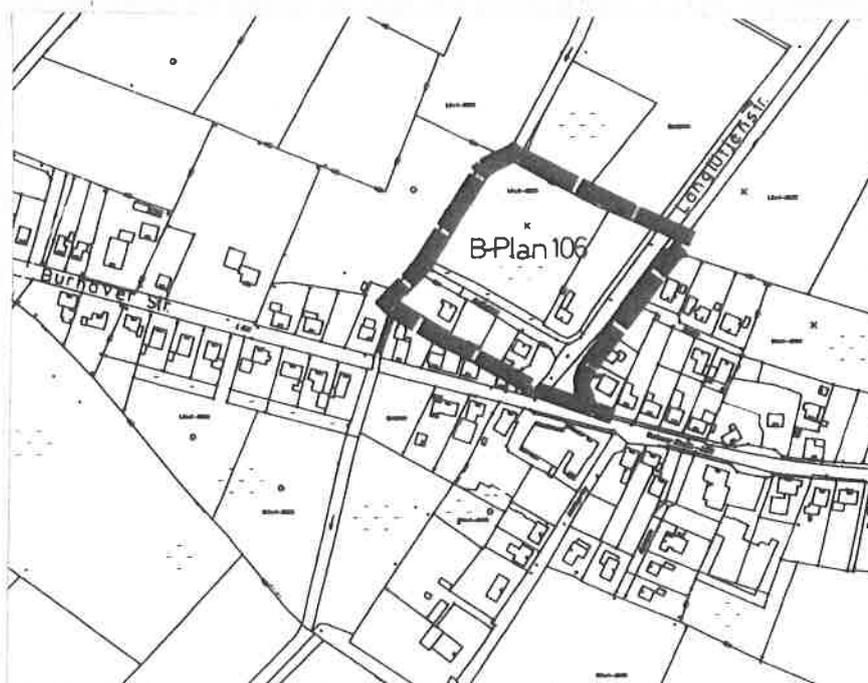
### 03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NvermKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

Bebauungsplan Nr. 106



Der Bebauungsplanbereich umfasst die Flurstücke 20/3, 393/20, 20/5, 28/4, 28/3, 417/69 tlw., 20/6 tlw., 63/3 tlw., 54/18, 54/35 tlw., 30/1 tlw., 30/2 tlw., 375/30 tlw., 378/28, 27/2 der Flur 12, Gemarkung Blexen.

Der Bebauungsplan Nr. 106 erstreckt sich östlich des Bovinger Tiefs und westlich einschließlich der Langlütjenstraße im Bereich der Straße „Am Löschteich“ bis zum Sportplatzgelände im Norden.

### **05. Angrenzende Bebauungspläne**

Es gibt keine angrenzenden Bebauungspläne. Der nächste Bebauungsplan Nr. 50 im Ortsteil Schweewarden befindet sich in östlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung.

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

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die dem Bebauungsplan Nr. 106 widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nordenham entsprechend der Prognose im Baulandpapier 2000, werden im Jahre 2010 zwischen 27.100 und 30.100 Menschen in Nordenham leben. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche und der abnehmenden Haushaltsgrößen ein Bedarf von ca. 92 Wohneinheiten pro Jahr bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Im Kernbereich der Stadt Nordenham stehen derzeit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass der Bedarf durch den peripheren Bereich mit gedeckt werden muss.

Der Wohnungsmarkt im Mehrfamilienhausbereich ist gedeckt, während ein Nachholbedarf beim Bau von Einfamilienhäusern im niedersächsischen Vergleich vorhanden ist. Das Kommunalprofil der Stadt Nordenham, erstellt im Auftrag des Niedersächsischen Sparkassen- und Giroverbandes und der Norddeutschen Landesbank, stellt einen Anteil an Ein- bis Zweifamilienhäusern von 85,2 % gegenüber dem niedersächsischen Anteil von 87,4 % dar.

Der Wohnflächenbedarf stellt sich gemäß dem Baulandpapier 2000 der Stadt Nordenham wie folgt dar:

	Jahr 2000	Jahr 2010
Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Person	40,0	42,3
Differenz	0,0	2,3

Daraus ergibt sich folgender jährlicher Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2010:

- a) ohne Bevölkerungszuwachs (Stand 2000  $\approx$  28.500 Einwohner)

$$28.500 \times 2,3 = 65.550 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} \approx 47 \text{ WE/Jahr}$$

- b) Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses (1.500 Personen bis 2010):

$$1.500 \times 42,3 \text{ m}^2 = 63.450 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} \approx 45 \text{ WE/Jahr}$$

Hieraus errechnet sich der Gesamtbedarf von 92 WE/Jahr für das Gebiet der Stadt Nordenham.

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Schweewarden wird im aktuellen Baulandpapier ein Bedarf von 1 Grundstück/Jahr errechnet, was einen Bedarf von 10 WE bis zum Jahre 2010 ergibt. Im Plangebiet der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham werden durch die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Gebiet im Ortsteil Schweewarden „Am Löschteich“ zwischen Bovinger Tief und Langlütjenstraße) 14 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Prognose im Baulandsgebiet 2000 weist allerdings in der momentanen Situation eine Abweichung von - 3 Grundstücken von der Sollverteilung in den letzten 5 Jahren auf.

Durch diese Planung ist der sich ergebene Bedarf in dem Ortsteil Schweewarden für 10 Jahre abgedeckt.

Ein 1999 aufgestellter Bebauungsplan Nr. 97 im Ortsteil Schweewarden musste eingestellt werden, weil der Geltungsbereich, eine Wurt, im Sinne der Archäologischen Bau- und Bodendenkmalpflege nicht angetastet werden darf für eine Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird von Bauinteressenten als unattraktive Lage an der stark befahrenen Burhaver Straße angesehen. Wider Erwarten wurde das übrige bisherige Angebot von Wohnbaulandflächen nicht in Anspruch genommen. Durch eine ständige Wohnbaulandflächenknappheit werden aber die vorgenannten ausgewiesenen Baulandflächen für eine Bebauung bereitgehalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, der als Ortsabrundung im Norden des Ortsteiles Schweewarden fungiert, wird die Stadt Nordenham mit einem Erschließungsträger einen Vertrag abschließen, so dass von einer absehbaren Verwirklichung auszugehen ist.

### **07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die heutige Situation stellt sich derart dar, dass sich entlang der Burhaver Straße zwischen den Ortseingangsschildern eine lang gestreckte Siedlungsstruktur vornehmlich, mit einer Wohnbebauung im Laufe der Jahre, entwickelt hat. Die vorhandene Siedlungsstruktur weist in verschiedenen Bereichen Ausbuchtungen auf. Das Ortsbild kann durch noch zu schaffende Baugebiete in eine gefällige Ortsbildabrundung entwickelt werden.

In dem Ort Schweewarden herrscht eine Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können. Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet Nordenham fast vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Mit der Aufstellung bzw. Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche soll nunmehr die hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken für Familien kompensiert werden.

Es handelt sich hier um eine ortsnah gelegene Fläche, die sich für eine entsprechende Bebauung anbietet, da sie sich unmittelbar neben einer lang gestreckten vorhandenen Siedlungsstruktur befindet.

Gleichzeitig wird mit der Standortwahl des Bebauungsplanes Nr. 106 jetzt eine geeignete Ortsabrundung zum nördlichen Ortsausgang, Langlütjenstraße und zur bestehenden östlichen Bebauung erreicht. Damit wird eine harmonische Ortsbildentwicklung vorangetrieben.

## **08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **08.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch dem umliegenden Gebietscharakter, wie es sich im Laufe der Jahre entwickelt hat.

### **08.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung des Bestandes in der Umgebung.

### **08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung allgemein eine offene eingeschossige Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

#### 08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass auch die Nebengebäude einen Abstand zu den Gräben einhalten (ausreichender Räumstreifen) und ein entsprechender Streifen von 5 m bzw. 3 m Breite entlang der Straße freigehalten wird. Zudem soll verhindert werden, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt.
4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. **Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe auch Punkt 11 der Begründung und Anlage 1).**
5. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.  
Je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 1.116 m<sup>2</sup> Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

#### Kompensationsflächen:

Außerhalb des Plangebietes werden auf den Flurstücken 1/11 und 14/1 (Flur 10, Gemarkung Blexen) Ersatzflächen von insgesamt 8900 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

6. Im Teilbereich des Plangebietes **LPB III** (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm - Maß von  $R'w_{res} = 35$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 erzielt wird.
7. In Teilbereichen des Plangebietes **LPB II u. I** (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm - Maß von  $R'w_{res} = 30$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches I und II der DIN 4109 erzielt werden.

(Zu den Punkten 6 und 7 siehe Anlage 2 - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 106.)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB siehe unter Punkt 12 = Darstellung zum Immissionsschutz.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, 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 des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

### **Hinweise**

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auch 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 23.01.1993 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Westseite des Bebauungsplangebietes das Verbandsgewässer II. Ordnung „Bovinger Tief“ befindet. Laut Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum Bovinger Tief, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

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

#### **Erschließung:**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Langlütjenstraße und über die Straße „Am Löschteich“ - sowie über eine neue Zufahrtsstraße als Sackgasse mit Wendehammer.

Die öffentlichen Personennahverkehrsverbindungen (ÖPNV) sind durch Linienbusse mit Haltestellen in ca. 300 m Entfernung vom Bebauungsplanbereich vorhanden. Die Linien verbinden den Ortsteil Schweewarden mit Butjadingen und Nordenham und bietet am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Oldenburg, Bremen und Bremerhaven.

Im Ortsteil Schweewarden gibt es keine Grundschulen und Kindergärten. Der Grundschulbedarf wird im Nachbarortsteil Phiesewarden abgedeckt.

Kindergartenplätze können in den Nachbarortsteilen Friedrich-August-Hütte und Phiesewarden in Anspruch genommen werden.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend in Nordenham abgedeckt werden.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über in den Straßen anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung aller Baugrundstücke herangezogen.

Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

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

## 10. Kinderspielplätze

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren und Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen sowie zu unterhalten. Für die zuletzt genannte Altersstufe sind die Gemeinden bzw. die Städte zuständig. Gemäß § 3 NSpPG muss dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Weil ein vorhandener, großer, ausgebauter Spielplatz südlich der Burhaver Straße, in ca. 250 m Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, nur über eine stark befahrene Burhaver Straße zu erreichen ist und der geplante Bebauungsplanbereich relativ klein ist, hat sich die Stadt Nordenham für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße entschieden.

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche:

$$16.243 \text{ m}^2 \times 0,4 = 6.497,20 \text{ m}^2 \times 2 \% = 129,94 \text{ m}^2$$

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße festgesetzt. Sie hat ohne Parkflächen eine Größe von 1.358 m<sup>2</sup>.

Dem Spielbedürfnis der Kinder wird weiterhin Rechnung getragen:

- a) Durch Freiflächen auf dem privaten Grundstücken.
- b) Durch Freiflächen, auf dem nördlich des Bebauungsplanes Nr. 106 angrenzenden, großem Sportplatzgelände.

Das Sportplatzgelände kann ohne Überquerung einer Straße, auf dem vorhandenen Gehweg erreicht werden.

Nach § 5 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz kann die Genehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde auf einen Spielplatz verzichten, soweit den Kindern anderweitig Spielflächen zur Verfügung stehen.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird von der Stadt Nordenham gestellt.

## 11. Naturschutz und Landschaftspflege

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.

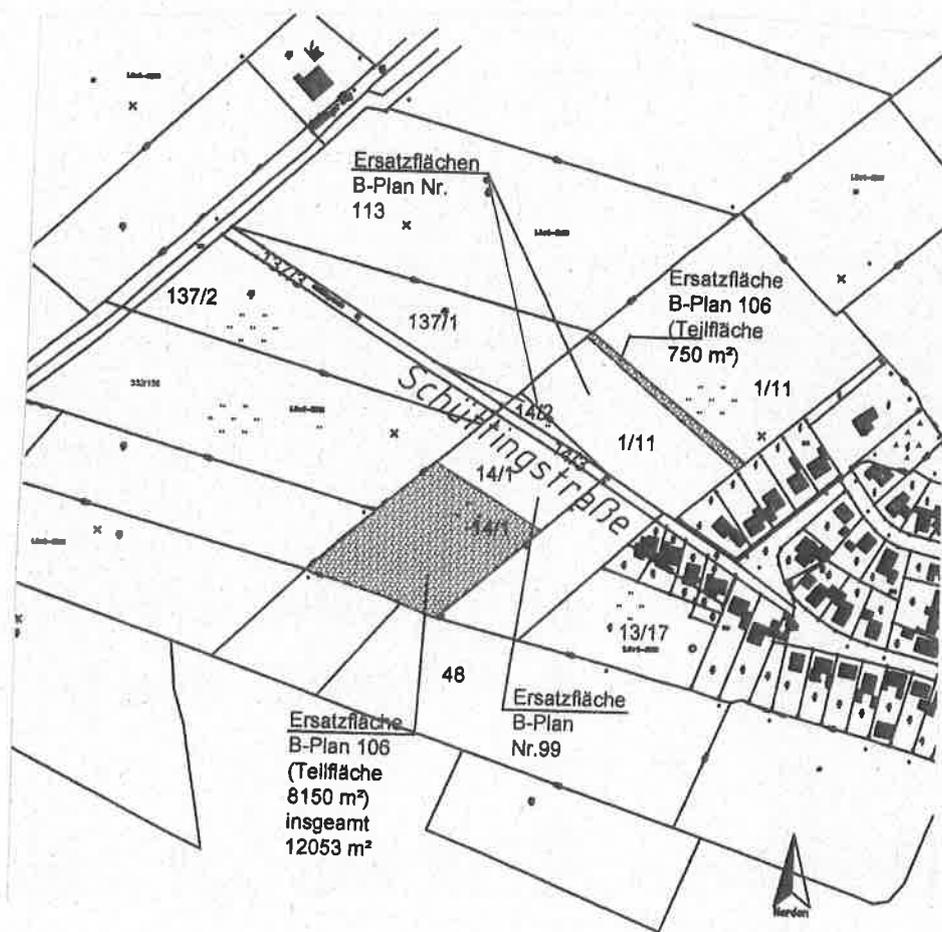
Im Zusammenhang mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde das Ökologische Büro Dr. J. Gerdsmeyer, 48268 Greven, Hansellerstraße 113, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. 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 (Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 beschrieben, unter Pkt. 08, Seite 10 Nr. 4 und 5.

**Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106.** Neben Maßnahmen im Baugebiet selber auf den einzelnen Grundstücken und im Bereich der Straßen sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) in Nordenham-Phiesewarden auf den Flurstücken 1/11 und 14/1 der Flur 10, Gemarkung Blexen, vorgesehen (siehe Übersichtsplan - Lage der Ersatzflächen, unten).

Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken und Straßen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 auf vor beschriebenen Flurstücken, als Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.



## 12. Darstellungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet, dessen Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, befindet sich im Norden der Ortschaft Schweewarden.

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg erstellt.

Das Gutachten untersuchte insbesondere die Einflüsse durch den Sportlärm eines nördlich angrenzenden Sportplatzgeländes sowie auch die Emissionen der zugehörigen Parkplatzflächen (Längsaufstellung) entlang der Langlütjenstraße.

Aus schalltechnischer Sicht ist das Bebauungsplangebiet durch diverse Geräuschquellen von Sportaktivitäten bei der sonntäglichen Nachmittagsruhe kurzzeitig vorbelastet. Die Orientierungswerte für einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes werden überschritten. Daher sind für neu zu errichtende Wohnbebauung entsprechend dem Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das schalltechnische Gutachten untersuchte als Lärmschutzmaßnahme

- a) die Möglichkeit eines Lärmschutzwalls
- b) die Auswirkung des Verzichts auf den Lärmschutzwall und Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) III, II und I.

Nach Abwägung hat sich die Stadt Nordenham für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) aus folgenden Überlegungen entschieden:

1. Der Verzicht auf einen 4,5 m hohen Lärmschutzwall von ~ 100 m Länge , kommt dem Landschaftsbild zugute.
2. Die Sportveranstaltungen sind gewollt und sie stellen eine zumutbare Belastung dar.
3. Der erhöhte Sportlärm in der sonntäglichen Ruhezeit lässt sich über die festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) mit den festgesetzten Schalldämm - Maßnahmen **der gesamten Außenbauteile für Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten**, entsprechend steuern. Damit ist die erforderliche Wohnruhe gewährleistet, d. h., durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen der DIN 4109 sollen die Bewohner in den Aufenthaltsräumen ihrer Wohnung vor unzumutbaren Belästigungen durch Lärm geschützt werden.

4. Zudem sei darauf hingewiesen, dass sich die hohen Überschreitungen ausschließlich auf die Sonntage innerhalb der Ruhezeiten konzentrieren. An Werktagen sind durch den Trainingsbetrieb keine Konflikte in Bezug auf Geräuschemissionen zu erwarten. Zur Nachtzeit sind auf dem Sportplatzflächen keine Aktivitäten zu verzeichnen.
5. Der Verzicht auf den errechneten, mindestens 4,5 m hohen Lärmschutzwall, von ~ 100 m Länge und einer Fußbreite von ca. 10,5 m, kommt den Bauflächen und somit dem Zuschnitt der Baugrundstücke zugute.

#### Immissionspegel im Erdgeschoss

Erfahrungsgemäß sind die Beurteilungspegel im Erdgeschoss immer geringer als im ersten Obergeschoss. Daher wurden im Gutachten nur die Werte im ersten Obergeschoss angegeben. In der Tabelle 1 sind die Werte für das Erdgeschoss ergänzt. Dargestellt ist die Immissionssituation für die sonntägliche Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel sonntags in Ruhezeit 13 - 15 Uhr in dB(A)		
	ohne Abschirmung durch Wohngebäude		mit Abschirmung durch Wohngebäude
	1. OG h = 5,6 m	Erdgeschoss h = 2,8 m	Erdgeschoss h = 2,8 m
IP 1	58,1	57,2	55,8
IP 2	60,5	59,4	42,3 **
IP 3	61,2	60,1	42,1 **
IP 4	60,6	59,5	43 **
IP 5	58,5	57,5	47,6 **

\*\* mit Abschirmwirkung der Wohnhäuser

**Tabelle 1:** Beurteilungspegel an den Immissionspunkten IP 1 bis IP 5 bei verschiedenen Aufpunkthöhen und unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Wohnhäuser.

Die Außenwohnbereiche der künftigen Wohnhäuser können durch geeignete Stellung und Ausrichtung der Bauten auf den jeweiligen Grundstücken geschützt werden. Die Lärmquellen (Sportanlagen) liegen für alle Parzellen in nördlicher Richtung. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone werden sinnvollerweise nur an der Südseite der Gebäude angelegt. Damit kommt die akustische Abschirmwirkung der Gebäude zum Tragen.

Die berechnete Abschirmwirkung in Bezug auf die Sportanlagengeräusche zeigt wie vor die Tabelle. Ein vorliegender Immissionsplan verdeutlicht ebenfalls die geschützten Bereiche an den Wohngebäuden. Es sind in jedem Fall Pegelminderungen von mindestens 10 dB(A) zu verzeichnen, so dass in den Außenwohnbereichen auch in der sonntäglichen Ruhezeit die Immissionswerte eingehalten werden.

Die Turniere der Sportvereine mit relevanter Zuschauerbeteiligung und sonstige geräuschintensive Veranstaltungen (z. B. Schützenfest, Osterfeuer o. ä.) dürfen auf den Sportplatzflächen an maximal 18 Kalendertagen im Jahr durchgeführt werden.

Veranstaltungen und Nutzungen, an denen die Immissionsrichtwerte im Sinne der 18. BImSchV als seltenes Ereignis auf dem Sportplatzgelände überschritten werden, finden maximal 10-mal im Jahr statt.

Die Belastung des Plangebietes durch Emissionen der zugehörigen Parkplatzflächen (Längsaufstellung für Pkw) entlang der Langlütjenstraße, im Zusammenhang mit Sportveranstaltungen, soll dadurch gemindert werden, in dem ein Halteverbot für Sonn- und Feiertage, beidseitig der Langlütjenstraße, im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgestellt wird. Die Straßenverkehrsbehörde wird über diese durchzuführenden Maßnahme unterrichtet.

Damit soll gewährleistet werden, dass die Fahrzeuge der Besucher bzw. Nutzer der Sportanlage auf der Langlütjenstraße nicht in Höhe des Bebauungsplangebietes, sondern weiter nördlich in Höhe der Sportanlage abgestellt werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Im Teilbereich des Plangebietes **LPB III** (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 35$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 erzielt wird.
- In Teilbereichen des Plangebietes **LPB II u. I** (siehe Planzeichen Nr. 15.6) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 30$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches II u. I der DIN 4109 erzielt werden.

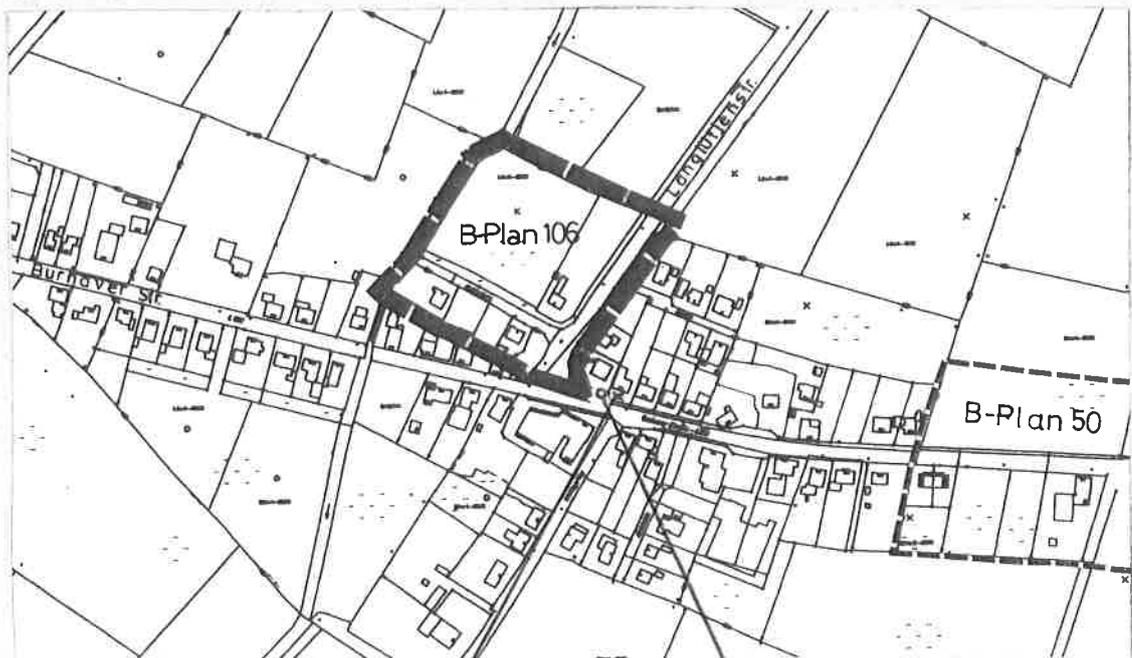
Das schalltechnische Gutachten ist eine Anlage 2 zur 26. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Nordenham.

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 keine Bodenbelastungen aus. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, sind auch keine anderen Bodenbelastungen zu erwarten.

### 13. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die Löschwasserversorgung (LWVS) in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 ist ausreichend. 1 St. Unterflurhydranten (UFH) auf 150er-Leitung bei der Burhaver Straße 264 und ein Löschwasserbrunnen bei der Burhaver Straße 266 sind vorhanden.



Planübersicht der Lage von x = Unterflurhydrant und 0 = Löschwasserbrunnen

#### **14. Historische Bodenfunde/Denkmale**

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.

#### **15. Bodenordnung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

#### **16. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt mit einem Erschließungsträger einen entsprechenden Erschließungsvertrag abzuschließen, so dass der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen keine Kosten entstehen.

#### **17. Verfahrensablauf**

##### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner 41. seiner Sitzung am 24.05.2000 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 106 beschlossen.

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

In seiner 42. Sitzung am 28.06.2000 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 11.07.2000 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche und Hinweise zur Vorentwurfsplanung vorgetragen worden.

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

In seiner 62. Sitzung am 24.10.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 106 öffentlich auszulegen, bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 01.02.2002 bis 01.03.2002 nach öffentlicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 24.01.2002.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Verbandsbeteiligung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) für den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 106 erfolgt im Postkartenverfahren.

Im Zuge der Verbandsbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

**Die Anwohner der Straße „Am Löschteich“ tragen folgende Bedenken und Anregungen vor.**

1. Lt. Planung der Stadt Nordenham soll das neue Baugebiet über die Straße „Am Löschteich“ erschlossen werden.  
Die Ein- und Ausfahrt dieser Straße auf die Langlütjenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Burhaver Straße/Langlütjenstraße.

Durch den permanenten Schwerlastverkehr zur Jarositdeponie sowie die starke Nutzung der Burhaver Straße (Zufahrt Feriengebiete, Pendlerverkehr usw.) wird es bei dem zunehmenden Verkehr zum geplanten Baugebiet zu Auffahrunfällen kommen.

Dieser genannte Mangel wird bei einer Ortsbesichtigung sofort ins Auge fallen.

Die Anlieger heben ausdrücklich hervor, dass sie auf diese Gefahr hingewiesen haben.

Es muss die Straßenplanungsbehörde eingeschaltet bzw. ein Gutachten eingeholt werden.

Abwägung:

Die Anzahl der zu erwartenden Fahrbewegungen, bezogen auf die 12 neuen Grundstücke, ist nicht als übermäßig hoch anzusetzen. Die Straße „Am Löschteich“ wird als verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße ausgebaut, was eine Spielstraßen angepasste Fahrgeschwindigkeit beinhaltet.

Ein Gutachten wird nicht eingeholt. Die Straßenplanung wird nach den derzeit gültigen gesetzlichen Kriterien und Normen geplant.

2. Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung zur Jarosit-Deponie.

Im Interesse der neuen Anwohner sollte die Fa. UDG als Erschließungsträger dazu verpflichtet werden, diese schriftlich über die Existenz einer Sondermüll-Deponie zu informieren.

Abwägung:

Dieser Punkt ist für den Bebauungsplan abwägungsunerheblich. Der Erschließungsträger wird über die Anregung durch die Stadt Nordenham informiert.

3. Die Anwohner der Straße „Am Löschteich“ teilten nicht die Meinung der UDG, dass genügend Interesse an diesem Baugebiet in Schweewarde besteht. Das vorher geplante Baugebiet hinter dem Spielplatz in Schweewarden fand auch kaum Zuspruch.

Ferner hat die Fa. Boekhoff Immobilien, Nordenham, bereits lange Zeit vergeblich versucht, eine entsprechende Anzahl von möglichen Bauherren zu finden. Außerdem gibt es in Schweewarden noch diverse unbebaute Grundstücke, die schon geraume Zeit leer stehen (z. B. Ortseinfahrt aus Richtung Rahden).

Es wird die Frage aufgeworfen, wer in Schweewarden (kein Kindergarten, keine Schule, kein Einkaufszentrum) bauen will, wenn in Nordenham weitere 500 Bauplätze mit weit besserer Infrastruktur geplant sind und ob es Sinn macht, weitere Baugebiete zu erschließen, wenn noch Bauplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, auch im Zusammenhang mit der Flaute in der Baubranche sowie den nicht gerade positiven Konjunkturvorschägen.

Abwägung:

Die Stadt Nordenham hat im Baulandpapier für den Ortsteil Schweewarden Prioritäten festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 106 soll an dieser Stelle aufgestellt werden, um ein angemessenes Baulandangebot für diesen Ortsteil zu schaffen.

4. In der Bauausschusssitzung am 18.10.2001 wurde nach einer kurzen Darstellung über die mögliche Lärmbelästigung der zukünftigen Anwohner beschlossen, auf einen Lärmschutzwall zu verzichten.

Bei dem ersten Versuch der Vermarktung des Baugebietes wurde ein Lärmschutzwall zur Bedingung gemacht. Der damalige Eigentümer habe wohl auch aus diesem Grund eine vernünftige, wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes nicht durchführen können. Aus diesem Grunde habe er das gesamte Grundstück an die UDG verkauft. Nun werde eine so einfache Lösung des Problems gefunden. Die Anwohner fragen sich, was diesen Sinneswandel bewirkt hat.

Abwägung:

Mit fortschreitender Planungsentwicklung wurde als Lärmschutzmaßnahme Folgendes untersucht:

- a) die Möglichkeit eines Lärmschutzwalls
- b) die Auswirkung des Verzichts auf den Lärmschutzwall und Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) III, II und I.

Nach Abwägung hat sich die Stadt Nordenham für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) entschieden.

5. Es wird die Frage aufgeworfen, warum bei dem geplanten Neubaugebiet dieser Größe kein Spielplatz vorgesehen ist. Eine Spielstraße würde den Anforderungen nicht genügen. Wer sein Haus „auf dem Lande“ baue, möchte bestimmt nicht, dass seine Kinder auf der Straße spielen.

Es gehe die einzige vernünftige Spielstraße für die Kinder verloren. Diese Spielstraße habe sonnige und schattige Plätze.

Abwägung:

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren und Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen sowie zu unterhalten. Für die zuletzt genannte Altersstufe sind die Gemeinden bzw. die Städte zuständig. Gemäß § 3 NSpPG muss dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Weil ein vorhandener, großer, ausgebauter Spielplatz südlich der Burhaver Straße in ca. 250 m Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 nur über die stark befahrene Burhaver Straße zu erreichen ist und der geplante Bebauungsplanbereich relativ klein ist, hat sich die Stadt Nordenham für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße - entschieden.

6. Im Zuge der eventuellen Straßenerneuerung „Am Löschteich“ weisen die Anlieger darauf hin, dass sich das geplante Baugebiet am Fuße der Schweewarder Dorfwurt befindet, d. h., es liegt ca. 1,50 m bis 2,00 m tiefer als die Burhaver Straße/Langlütjenstraße. Wird das Baugebiet nun erschlossen/ „versiegelt“, hat dies bei starken Niederschlägen zur Folge, dass die umliegenden Grundstücke nicht mehr ausreichend entwässert werden. Dies muss bei der Erschließung durch die UDG unbedingt beachtet werden.

Abwägung:

Für den Bebauungsplan Nr. 106 wurde von einem Fachingenieurbüro ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Genehmigung eingereicht. Dieser Plan berücksichtigt eine ausreichende Entwässerung.

## 7. Verschiedenes

- 7.1 Bei der frühzeitigen Bürgerbefragung wurde ein anderer Bebauungsplan vorgestellt und erläutert, als der jetzt von der UDG veröffentlichte.
- 7.2 Die Fläche des Bebauungsplanes wurde um die Grundstücke südlich der Straße „Am Löschteich“ erweitert.
- 7.3 Die Aufteilung der Grundstücke sowie die Erschließung der einzelnen Bauplätze über eine Stichstraße mit Wendehammer wurde verändert.
- 7.4 Bisher wurde in keinsten Weise auf die Einwände/Vorschläge der jetzigen Anwohner eingegangen. Deren Vorschläge zielten auf eine Erschließung des Baugebietes über die Verlängerung der Straße „Am Stau“ in Richtung Westen.

### Vorteile:

- a) Deutliche Abschwächung der Verkehrsproblematik (siehe Punkt 1), da nur eine Ausfahrt auf die Langlütjenstraße hinzukommen würde.
- b) Erhaltung der Südlagen der einzelnen Bauplätze.
- c) Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes in der Straße „Am Löschteich“.
- d) Verringerung der Lärmbelästigung der „alten“ Anwohner.

Es wird vorgeschlagen, die gesamte Problematik erneut mit den Anwohnern zu diskutieren (Ortsbesichtigung mit Aussprache).

- 7.5 Bei der Erschließung des Neubaugebietes in der geplanten Art werden noch zwei weitere Zufahrten von der Langlütjenstraße her erforderlich, die zusätzlich eine Behinderung des Straßenverkehrs verursachen.
- 7.6 Aus Sicht eines Anwohners weist der Plan Mängel auf und muss unter Berücksichtigung der genannten Punkte überarbeitet werden. Es würde sich förmlich anbieten, die Straße „Am Stau“ über die Langlütjenstraße hin nach Westen zu verlängern und so das Gebiet zu erschließen.
- 7.7 Der Anwohner bittet, den Plan in der vorgelegten Version nicht zu bestätigen und nicht in den rechtsgültigen Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Zu 7.1:

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird, das liegt am Planungsablauf, ein Plan im Vorentwurfsstadium vorgestellt. In der Bearbeitung der Entwurfsphase können sich durchaus Planergänzungen ergeben.

Zu 7.2:

Bauleitplanerisch ist es sinnvoll, die Grundstücke südlich der Straße „Am Löschteich“ mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 einzubeziehen, um sie entsprechend zu ordnen.

Zu 7.3:

Die Aufteilung der Grundstücke sowie die Erschließung der einzelnen Bauplätze über die Stichstraße mit Wendehammer wurde optimiert, insbesondere weil der Lärmschutzwall an der Nordseite des Geltungsbereiches entfallen ist.

Zu 7.4:

Die schriftlichen und mündlichen Einwände der Bürger zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und danach - einschließlich während der öffentlichen Auslegung - wurden abgewogen. Die öffentlich ausgelegten Entwürfe der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 106 sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als sinnvolle Planungen anzusehen.

Zu 7.5:

Auf Antrag der Stadt Nordenham will der Landkreis Wesermarsch eine Ortsdurchfahrt gemäß § 4 NStrG im Zuge der K 182 (Langlütjenstraße) von km 0,000 bis km 0,150 festsetzen. Damit dürfen die zwei geplanten Zufahrten zur Erschließung der Grundstücke angelegt werden. Eine zusätzliche Behinderung des Straßenverkehrs wird nicht erwartet, da es sich um zwei Grundstücke handelt.

Zu 7.6:

Da die Straßenführung „Am Löschteich“ bereits vorhanden ist und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 relativ klein ist, soll die jetzige im Bebauungsplan dargestellte Erschließung auch aus wirtschaftlichen Gründen verwirklicht werden.

Zu 7.7:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 zugestimmt und ihn öffentlich ausgelegt, um den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

8. Durch die Erschließung über die Straße „Am Löschteich“ werden diverse alte, erhaltungswürdige Bäume gefällt werden müssen.

An der geplanten Einmündung der Straße steht eine alte Baumgruppe, bestehend aus Kastanienbäumen, Eschen- und Lindenbäumen. Einige Bäume sind schon mehrere 100 Jahre alt, mit einem Umfang bis zu 4,90 m.

Es ist die letzte Baumgruppe dieser Art in Schweewarden. Beim Ausbau der Straße würde das Wurzelwerk der Bäume beschädigt und damit die Bäume vernichtet.

Die Baumschutzbehörde muss hier eingeschaltet und evtl. ein Gutachten eingeholt werden.

#### Abwägung:

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 das ökologische Büro Dr. J. Gerdsmeyer, Hansellerstraße 113, 48268 Greven, beauftragt, die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu untersuchen und in einem Grünordnungsplan darzustellen.

Die Bäume werden erhalten. Dazu muss bei Maßnahmen im Baum- und Wurzelbereich die DIN 18 920 Baumschutz - Wurzelschutz beachtet werden (lt. Grünordnungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 ist).

9. Aus dem Plan über die Aufteilung der Parzellen geht hervor, dass die Kopfweide am Ende der Straße „Am Löschteich“ nicht auf dem Grundstück eines Anliegers (Flurstück 28/4 der Gemarkung Blexen) steht.

Bei Betrachtung der Grenzpunkte und dem dazugehörigen Grenzverlauf geht eindeutig hervor, dass diese Kopfweide sehr wohl auf dessen Grundstück steht.

Im Plan der UDG ist vorgesehen, dass dieser Baum entfernt wird. Hierzu wird die Zustimmung nicht gegeben.

Der Anwohner stützt sich hierbei auf nachfolgende Bestimmungen/Gesetze:

- a) Baumschutzsatzung der Stadt Nordenham vom 17.06.1992, insbesondere § 3 Anmerkung hierzu: Der Umfang unseres Baumes in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden beträgt ca. 3,10 m.
- b) Niedersächsisches Naturschutzgesetz, insbesondere § 35 ff.
- c) Niedersächsisches Nachbarrecht, § 54.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben. Die Kopfweide am Ende der Straße „Am Löschteich“ steht auf dem Flurstück 28/4 und bleibt erhalten. Die Zeichnung ist redaktionell entsprechend zu ändern.

**Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen worden:**

**Bezirksregierung Weser-Ems**

- Seitens der Bezirksregierung Weser-Ems wird die Anregung gegeben, ergänzend zu den Ausführungen des Erläuterungsberichtes im letzten Absatz des Kapitels 04 bzw. in Kapitel 05, Seite 8, zur Frage nach geeigneten Wohnbaulandflächen in Schweewarden auch zu erörtern, warum beispielsweise nicht auf die bereits bestehenden Baumöglichkeiten im Rahmen der Innenbereichssatzung vom 01.12.1978 bzw. des seit dem 06.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 zurückgegriffen wird. Das Gleiche gilt auch für die dargestellte Wohnbaufläche (W) östlich des Schüttinger Weges in Verlängerung der Zuwegung „Am Reitplatz“.

Abwägung:

Der Anregung der Bezirksregierung wird gefolgt, indem der Erläuterungsbericht und die Begründung um folgende Erörterung ergänzt werden:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird von Bauinteressenten als unattraktive Lage an der stark befahrenen Burhaver Straße angesehen. Wider Erwarten wurde das übrige bisherige Angebot von Wohnbaulandflächen nicht in Anspruch genommen. Durch eine ständige Wohnbaulandflächenknappheit werden aber die vorgenannten ausgewiesenen Baulandflächen für eine Bebauung bereitgehalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, der als Ortsabrundung im Norden des Ortsteiles Schweewarden fungiert, wird die Stadt Nordenham mit einem Erschließungsträger einen Vertrag abschließen, so dass von einer absehbaren Verwirklichung auszugehen ist.“

Die Bezirksregierung gibt die Anregung, die Darlegungen zum Immissionsschutz in Kapitel 9, Seite 13 ff. des Erläuterungsberichtes im Zusammenhang mit dem als Anlage 2 beigefügten schalltechnischen Gutachten vom 18.09.2000 sowie insbesondere die hierzu ergangene Ergänzung vom 06.07.2001 hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Erdgeschoss- bzw. Außenwohnbereichen abwägungserheblich zu ergänzen.

Das Ergänzungsgutachten - zu den Auswirkungen des Verzichts auf den geplanten Lärmschutzwall - zeigt in Tabelle B, Seite 3, dass bei Turnierveranstaltungen an Sonntagen an 4 Immissionsorten die Richtwerte außerhalb der Ruhezeiten und an allen 5 Immissionsorten die Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten (letztere erheblich) überschritten werden.

#### Abwägung:

Der Anregung der Bezirksregierung wird gefolgt, indem der Erläuterungsbericht und die Begründung über die Darlegung zum Immissionsschutz entsprechend wie folgt ergänzt werden:

#### „Immissionspegel im Erdgeschoss

Erfahrungsgemäß sind die Beurteilungspegel im Erdgeschoss immer geringer als im ersten Obergeschoss. Daher wurden im Gutachten nur die Werte im ersten Obergeschoss angegeben. In der Tabelle 1 sind die Werte für das Erdgeschoss ergänzt. Dargestellt ist die Immissionssituation für die sonntägliche Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr.

Beurteilungspegel sonntags in Ruhezeit 13 - 15 Uhr in dB(A)			
		ohne Abschirmung durch Wohngebäude	mit Abschirmung durch Wohngebäude
Immissions- punkt	1. OG h = 5,6 m	Erdgeschoss h = 2,8 m	Erdgeschoss h = 2,8 m
IP 1	58,1	57,2	55,8
IP 2	60,5	59,4	42,3 **
IP 3	61,2	60,1	42,1 **
IP 4	60,6	59,5	43 **
IP 5	58,5	57,5	47,6 **

\*\* mit Abschirmwirkung der Wohnhäuser

**Tabelle 1:** Beurteilungspegel an den Immissionspunkten IP 1 bis IP 5 bei verschiedenen Aufpunkthöhen und unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Wohnhäuser.“

Die Bezirksregierung gibt zu bedenken und beschreibt folgende Anregung:

Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen der DIN 4109 sollen die Bewohner in den Aufenthaltsräumen ihrer Wohnung vor unzumutbaren Belästigungen durch Lärm geschützt werden.

Abwägung:

Der Anregung der Bezirksregierung wird gefolgt, indem der Erläuterungsbericht und die Begründung wie folgt ergänzt werden:

„Die Außenwohnbereiche der künftigen Wohnhäuser können durch geeignete Stellung und Ausrichtung der Bauten auf den jeweiligen Grundstücken geschützt werden. Die Lärmquellen (Sportanlagen) liegen für alle Parzellen in nördlicher Richtung. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone werden sinnvollerweise nur an der Südseite der Gebäude angelegt. Damit kommt die akustische Abschirmwirkung der Gebäude zum Tragen.

Die berechnete Abschirmwirkung in Bezug auf die Sportanlagengeräusche zeigt wie vor die Tabelle. Ein vorliegender Immissionsplan verdeutlicht ebenfalls die geschützten Bereiche an den Wohngebäuden. Es sind in jedem Fall Pegelminde- rungen von mindestens 10 dB(A) zu verzeichnen, so dass in den Außenwohnbe- reichen auch in der sonntäglichen Ruhezeit die Immissionswerte eingehalten werden.

Veranstaltungen und Nutzungen, an denen die Immissionsrichtwerte im Sinne der 18. BImSchV als seltenes Ereignis auf dem Sportplatzgelände überschritten werden, finden maximal 10-mal im Jahr statt“

Die **obere Denkmalschutzbehörde** bittet um Aufnahme eines modifizierten Textes als „Nachrichtliche Übernahme“ hinsichtlich ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde.

Abwägung:

Dem Hinweis der oberen Denkmalschutzbehörde wird gefolgt und der modifizierte Text als „Nachrichtliche Übernahme“ in den Bebauungsplan Nr. 106 eingearbeitet.

Entwässerungsverband Butjadingen

Der Entwässerungsverband Butjadingen gibt folgende Hinweise und Anregungen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Westseite des Bebauungsplangebietes das Verbandsgewässer II. Ordnung NWG Nr. 1.6 „Bovinger Tief“ befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Bovinger Tief“, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Es wird gebeten, diese Satzungsbestimmung als Festsetzung im Bebauungsplan vorzusehen, weiterhin wird gebeten, bei den mit den Erwerbern der Bauplätze durchzuführenden Grundstückskaufverträgen auf diese Satzungsbestimmung schriftlich hinzuweisen.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Darüber hinaus wird die Stadt Nordenham dem Erschließungsträger den Hinweis geben, bei Grundstückskaufverträgen auf diese Satzungsbestimmung hinzuweisen.

- Dem Entwässerungsverband Butjadingen ist weiterhin ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Abwägung:

Dem Hinweis wurde bereits Rechnung getragen, dem Entwässerungsverband Butjadingen ist inzwischen über die untere Wasserbehörde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan zugegangen.

**Landkreis Wesermarsch**

Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht:

1. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Nordenham im Grundsatz keine Bedenken, es wird aber um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

Die außerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind zeitlich genau festzusetzen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist um folgende Formulierung zu ergänzen: „Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulicht genutzt werden dürfen.“

Abwägung:

Der Anregung wird stattgegeben.

2. Aus wasserwirtschaftlicher und siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu den vorgelegten Planunterlagen grundsätzliche Bedenken.

Für die geplante Maßnahme sowie ggf. auch damit zusammenhängende naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Es ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Nds. Wassergesetzes für

- Verrohrungen

zu beantragen.

Vorhandene Gewässer sind in den Planunterlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB lt. Planzeichenverordnung in den vorhandenen Abmessungen (Wasserfläche, Uferbereich, Gewässerrandstreifen) einzutragen.

Die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist entsprechend den a.a.R.d.T. nachzuweisen. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist zu bilanzieren und auszugleichen.

Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Bislang liegt der unteren Wasserbehörde kein Antrag auf Plangenehmigung sowie Einleitungserlaubnis vor.

Abwägung:

Der Erschließungsträger hat aufgrund der Bebauungsplanaufstellung ein Fachingenieurbüro beauftragt, die entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsplanung zu erstellen. Diese Genehmigungsplanung wurde inzwischen bei der unteren Wasserbehörde eingereicht. Damit werden die wasserrechtlichen und siedlungswasserwirtschaftlichen Bedenken ausgeräumt.

3. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen nachfolgende Bedenken/Hinweise:

Die Immissionsuntersuchungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Nordenham zeigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aus der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung. Da diese Überschreitungen innerhalb der Ruhezeiten in Teilbereichen des Plangebietes mehr als 10 dB(A) betragen, sind die in der 18. BImSchV getroffenen Regelungen nicht anwendbar.

Da sich die Überschreitungen ausschließlich auf wenige sonntägliche Turniere begrenzen und an Werktagen und in den Nachtzeiten keine Überschreitungen zu verzeichnen sind, ist eine Einteilung in Lärmpegelbereiche mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile für schutzbedürftige Wohnbereiche (DIN 4109) möglich.

Abwägung:

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplan, der Begründung und dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit den Ergänzungen, wie unter Abwägung der Anregungen der Bezirksregierung beschrieben, abgearbeitet.

4. Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich nachfolgende Bedenken/Hinweise:

- Die Ausbildung des verkehrsberuhigten Bereiches - Spielstätte ist hinsichtlich der Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

- Gleiches gilt für die geplante Straßenrand-Baumbepflanzung.
- Über die beiden nordöstlichen Grundstückszufahrten muss ein fußläufiger Angriffsweg für Feuerwehreinsatzkräfte sichergestellt werden.

Abwägung:

Eine Abstimmung in allen Punkten ist mit dem Stadtbrandmeister der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr erfolgt. Gegen die vorliegende Planung sind keine Bedenken vorgebracht worden.

**Straßenbauamt Oldenburg**

Das Straßenbauamt Oldenburg hat folgende Anregungen und Bedenken:

Im o. g. Bebauungsplan sind die Vorgaben des Nieders. Straßengesetzes nicht ausreichend berücksichtigt worden, so dass dem Bebauungsplan aus folgenden Gründen in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden kann:

1. Das Plangebiet liegt westlich der K 182 außerhalb einer gem. § 4 NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Im Bebauungsplan ist die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom westlichen Fahrbahnrand der K 182, festzusetzen, d. h., die bereits eingetragene Baugrenze ist entsprechend in Richtung Westen zu verschieben. Der Fahrbahnrand der K 182 ist hierfür in den Bebauungsplan einzutragen.

Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der K 182, Hochbauten jeder Art, bauliche Anlage i. S. der Nds. Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

2. Gemäß der Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der K 182 durchgängig einzutragen und evtl. vorhandene Zufahrten sind zu überplanen.

Die Anlage neuer Zufahrten ist nicht zulässig. Darauf folgt, dass die Erschließung der beiden an der K 182 liegenden Baugrundstücke rückwärtig erfolgen muss, und dass die Erschließung der beiden Flächen mit den geplanten Festsetzungen der Wohnbau- und Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht gewährleistet ist.

Abwägung:

Der Landkreis Wesermarsch wird auf Antrag der Stadt Nordenham die „Ortsdurchfahrt“ gemäß § 4 NStrG im Zuge der K 182 (Langlütjenstraße) von km 0,000 bis km 0,150 festsetzen.

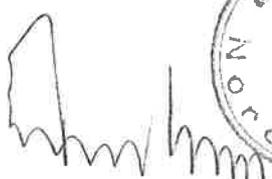
Damit sind die Bedenken und Anregungen ausgeräumt.

**d) Satzungsbeschluss**

Am 07.05.2002 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan Nr. 106 für ein Gebiet im Ortsteil Schweewarden „Am Löschteich“ zwischen Bovinger Tief und Langlütjenstraße“ einschließlich der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

e) Der Bebauungsplan wird mit heutigem Datum neu ausgefertigt und rückwirkend zum 30.08.2002 (ehemaliges Veröffentlichungsdatum) in Kraft gesetzt.

Nordenham, 23.01.2014



Francksen  
Bürgermeister