



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 10

" BURHAVE , KURGEBIET "

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 044 04 / 3366

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Burhave, Kurgebiet" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung/Bebauungsplanerweiterung
- IV. Änderungsbeschluß
- V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkplätze
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Aus raumordnerischer Sicht kommt dem Ort Burhave eine grundzentrale Bedeutung mit der "Schwerpunktaufgabe Erholung" für den Landkreis Wesermarsch zu (dies entspricht auch der Nomenklatur des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) von 1994). Im Entwurf zum RROP des Landkreises Wesermarsch befindet sich der Ort Burhave im räumlichen Planbereich des Vorseorgegebietes für Erholung.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen) dar.

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 - Burhave (Kurgelände) - ist der vorliegende Planbereich zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Verkehrsfläche (Grundstückszufahrt) und zum Teil als Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 1 - Burhave - ist der vorliegende Planbereich zum Teil als Sondergebiet (Ferienheim), zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung/Bebauungsplanerweiterung

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde geändert und erweitert, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen) die

Errichtung einer Spielescheune zu ermöglichen. Die Spielescheune ist für den Ort Burhave, welcher in einem hohen Maße vom Fremdenverkehr abhängig ist, von großer Bedeutung, weil durch die Spielescheune das Freizeitangebot im Ort Burhave erheblich vergrößert wird. Dieses ist vor allem bei regnerischen Tagen von größter Wichtigkeit. Das ausgewiesenen Sondergebiet eignet sich als Standort für die geplante Spielescheune besonders gut, weil es in unmittelbarer Nähe zum "Haus des Gastes" liegt und eine zentrale Lage im Fremdenverkehrsgebiet des Ortes Burhave aufweist. Das allgemeine Wohngebiet wurde in den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit einbezogen, weil im allgemeinen Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung herabgesetzt und an die vorhandenen baulichen Anlagen angepaßt wurde. Außerdem sind im allgemeinen Wohngebiet zukünftig nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

IV. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 14.11.1995 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Burhave, Kurgebiet" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Strandallee (K 181). Am nord-westlichen Rand der Strandallee (innerhalb der Straßenberme) befindet sich eine dichte Bepflanzung aus jungen Laubbäumen und Sträuchern.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zwei Wohnhäuser vorhanden. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes befinden sich ein Gebäude des Tennisvereins TC Burhave und ein Unterstellschuppen. Das Sondergebiet wird zur Zeit (mit Ausnahme der Fläche des Tennisvereins Burhave) intensiv land-

wirtschaftlich genutzt (als Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind mit Ausnahme der Laubbäume, welche in Form einer Pflanzlinie am Graben im Bereich des Unterstellschuppens vorhanden sind, und eines Laubbaumes am Graben, welcher entlang der Strandallee verläuft, keine weiteren Anpflanzungen vorhanden. Die vorhandenen Anpflanzungen sind zum größten Teil abgängig.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz), welche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (als Weidefläche) sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gräben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Burhave, Kurgebiet" ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14400 m² = ca. 1,44 ha.

Weil im Bereich des "Haus des Gastes" eine ca. 1,20 m hohe Wurt (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Strandallee) vorhanden ist, wurde dieser Bereich aus Gründen des Denkmalschutzes in Absprache mit dem Landkreis Wesermarsch aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 herausgenommen. Die Herausnahme dieser Fläche hat keine Auswirkungen auf den übrigen Planbereich.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen)	= 9300 m ²
Allgemeines Wohngebiet	= 2130 m ²
Wasserfläche (Gräben)	= 1080 m ²
Straßenverkehrsfläche (Strandallee)	= 1070 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 820 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die vorhandenen

und geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung des wirk-
samen Flächennutzungsplanes (Teilplan "Burhave").

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung
an die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen. Weil im allgemeinen
Wohngebietes nur zwei Einzelhäuser vorhanden sind, wurde für diesen Teil
des Plangebietes festgesetzt, daß innerhalb dieser Fläche auch zukünftig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Weil die geplante Spielescheune länger als 50 m ist, wurde die textliche
Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Strandallee (z. B. die Ver-
hinderung von Kaninchenställen entlang der Strandallee) und der Verkehrs-
sicherheit auf der Strandallee, welche im Sommer vom Fremdenverkehr stark
frequentiert wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungs-
plan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 ergab sich in Bezug auf die vorhandenen
und geplanten Gräben und soll eine ausreichende Aufreinigung der Gräben
sicherstellen.

Damit sich das Sondergebiet bzw. die geplante Spielescheune zukünftig gut
in die Umgebung einfügt, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den
Bebauungsplan aufgenommen.

Um die zukünftige Bodenversiegelung ausgleichen zu können, sind im Rahmen
der geplanten Ersatzmaßnahme 0,7 ha Weidefläche im Bereich der Sillenser
Brake entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu extensivieren.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, wurde die ört-
liche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufge-
nommen. Nurdach-Häuser und Holzhäuser (Blockhäuser) passen nicht in das
Plangebiet, weil sie keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang der
Strandallee aufweisen, d. h. im Plangebiet und an der Strandallee sind
keine Nurdach-Häuser vorhanden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von
§ 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvor-
schrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Um eine gut Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen,
wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebau-
ungsplan aufgenommen. Die festgesetzte Mindestdachneigung ergab sich in
Anpassung an die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sowie unter
Berücksichtigung der geplanten Spielescheune. Außerdem wird mit dieser

örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung eine Herstellung von Flachdächern, welche im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorkommen, verhindert. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Damit die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet zukünftig mit Dachsteinen/Dachziegeln oder Schiefeln eingedeckt werden, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet und die Wohnhäuser an der Strandallee ebenfalls mit Dachsteinen/Dachziegeln oder Schiefeln eingedeckt sind. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen bzw. geplanten Gräben. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes zukünftig ein Graben im Plangebiet beseitigt wird. Der ehemalige Graben wird durch ein neuen, längeren Graben, welcher zukünftig am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft, ersetzt. Für die Verlegung des Grabens ist eine Genehmigung nach § 119/128 NWG erforderlich.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Strandallee (K 181).

- Veränderungen durch die Planung

Die geplanten baulichen Anlagen werden zukünftig über Grundstückszufahrten an die Strandallee angebunden.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Strandallee (K 181). Die Strandallee (K 181) mündet in südlicher Richtung auf die Butjadinger Straße (L 860).

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) befinden sich auf dem Parkplatz, welcher gegenüber dem "Haus des Gastes" bzw. der Kurverwaltung vorhanden ist (siehe hierzu den Übersichtsplan).

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz wurde im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachweis:

$$2130 \times 0,4 = 852 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$852 \times 2\% = 17,04 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $820 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Grundstück / Spielplatz beträgt $150 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

Der Spielplatz wird zukünftig fußläufig mit dem allgemeinen Wohngebiet verbunden.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes mit Wasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Burhave zur Kläranlage in Sillenser Deich.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes mit Strom kann durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes mit Gas kann durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über die vorhandene Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen bzw. geplanten Gräben abgeleitet.

In bezug auf die Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan wird zur Zeit aufgestellt.

Die Bemessungswerte wurden mit der unteren Wasserbehörde schon abgestimmt.

Die Aussagen des Oberflächenentwässerungsplanes wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Für die Verlegung des Grabens, welcher das Sondergebiet durchquert, ist eine Genehmigung nach § 119/128 NWG erforderlich.

Die anderen Gräben bleiben unverändert erhalten.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die vorhandenen Unterflurhydranten sichergestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet zum größten Teil schon bebaut ist.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Weser-

marsch gehört das Plangebiet zu einem besiedelten "Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -", d. h. es kommen im noch nicht bebauten Bereich (den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Nach Kartierung der Biotoptypen durch die "Planungsgruppe Grün" (Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen) handelt es sich beim Planbereich, welcher noch nicht bebaut ist, um ein Intensivgrünland. Intensivgrünland unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Artenarmut auf. Dieser Biotoptyp umfaßt artenarme Graseinsaat, meist Dominanzbestände aus *Lolium multiflorum* (Welsches Weidelgras) und *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras). Auf diesen von Gräsern dominierten Grünflächen sind Kräuter bis auf wenige Ausnahmen kaum vertreten. Bei den Gräben handelt es sich um solche mit Hauptentwässerungsfunktion, welche einen Röhrichtbestand aufweisen.

Das artenarme Intensivgrünland des vorliegenden Plangebietes ist somit weder floristisch noch faunistisch von besonderem Wert.

Da es sich beim Plangebiet, welches noch nicht bebaut ist, um ein artenarmes Intensivgrünland handelt, ist der geplante Eingriff ausgleichbar. Nördlich des Plangebietes ist ein Tennisplatz und das "Haus des Gastes" bzw. die Kurverwaltung vorhanden. Die bauliche Anlage ist von Bäumen und Sträuchern umgeben. Außerdem befindet sich auf der nord-westlichen Seite des Gebäudes ein größerer Spielplatz (innerhalb der Deichsicherungszone).

Süd-östlich des Plangebietes befindet sich entlang der Strandallee eine durchgehende Straßenrandbebauung. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Süd-westlich, westlich und nord-westlich des Plangebietes befinden sich Weideflächen. Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Die Gräben im Plangebiet und in der näheren Umgebung weisen einen Röhrichtbestand auf.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 genutzt, bebaut und begrünt. Damit sich das Sondergebiet bzw. die geplante Spielescheune innerhalb des Sondergebietes zukünftig gut in die Umgebung einfügt ist die Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu begrünen.

Weil zukünftig ein Graben, welcher das Sondergebiet durchquert, beseitigt wird, wurde in Abstimmung mit dem Oberflächenentwässerungsplan am südwestlichen Rand des Plangebietes ein neuer Graben ausgewiesen. Der neue Graben weist eine größere Länge als der alte Graben auf.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 ca. 6800 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, wurde im Bereich der Sillenser Brake eine ca. 0,7 ha große Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Außerdem wird das Sondergebiet, bei dem es sich zur Zeit um eine intensiv genutzte Weidefläche (ohne Anpflanzungen) handelt, zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 begrünt.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet | |
| 2130 x 0,4 = 852 m ² - 332 m ² (schon versiegelte Fläche) = | 520 m ² |
| b) überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet | |
| 9300 x 0,6 | = 5580 m ² |
| Grundstückerschließungsflächen | = <u>700 m²</u> |
| | 6800 m ² |

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) anhand von Werteinheiten

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

Wertstufe 1 = Flächen mit einer besonderen (sehr großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 2 = Flächen mit einer allgemeinen (großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung

- Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

(Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)

Das Plangebiet, welches noch nicht bebaut ist, umfaßt nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen ein Intensivgrünland.

Anhand von örtlichen Begehungen hat sich gezeigt, daß innerhalb des Intensivgrünlandes (der Weideflächen) keine gefährdeten Pflanzen und Tierarten vorhanden sind.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Größe von ca. 6800 m².

Jetzt: Wertstufe 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3 (erhebliche Beeinträchtigung durch die Versiegelung).

Wertminderung = $6800 \times 0,5 = - 3400$ Wertminderungseinheiten.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Abstimmung der Grundflächenzahl auf die geplanten baulichen Anlagen.

Ersatzmaßnahmen: Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung wird zukünftig eine ca. 0,7 ha intensiv genutzte Weidefläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 extensiviert. Die intensiv genutzte Weidefläche hat jetzt eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 2.

Aufwertung = $7000 \times 0,5 = 3500$ Wertsteigerungseinheiten
> 3400 Wertminderungseinheiten.

- Schutzgut "Boden"

Es werden, wie schon erwähnt, ca. 6800 m² Bodenfläche versiegelt.

Weil diese Fläche (mit Ausnahme der bebauten Flächen) intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ergibt sich eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3 (erhebliche Beeinträchtigung durch die Versiegelung).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Abstimmung der Grundflächenzahl auf die geplanten baulichen Anlagen.

Ersatzmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen

Ersatzmaßnahmen: $6800 \times 0,3 = 2040 \text{ m}^2$

Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen hat eine Größe von ca. 7000 m². Die Fläche wird zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 extensiviert.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Zur Zeit werden die vorhandenen Gebäude durch die umgebenden Gartenanpflanzungen zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Aus diesem Grund wird eine Wertstufe von 2 angesetzt.

Zukünftig: Wertstufe 2 (keine Beeinträchtigung).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrünung des Sondergebietes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.

Durch die zukünftige Begrünung des Sondergebietes, welche sich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab, ergibt sich zukünftig ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft.

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Abstimmung der Grundflächenzahl auf die geplanten baulichen Anlagen.

Außerdem wird der Graben, welcher im Rahmen der Verwirk-

lichung des Bebauungsplanes beseitigt wird, durch einen neuen, längeren Graben ersetzt.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich werden zukünftig keine Schadstoffe, welche sich bisher durch die Düngung der intensiv genutzten Weideflächen ergeben, mehr in die Gräben abgeleitet.

- Schutzgut "Luft"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die vorhandene Vegetation in diesem Bereich beseitigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Abstimmung der Grundflächenzahl auf die geplanten baulichen Anlagen.

Ausgleichsmaßnahmen: Begrünung des Sondergebietes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Laubbäume und Sträucher vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen, so binden sie Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Gräben vorhanden. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Graben, welcher das Sondergebiet durchquert, beseitigt. Der Graben wird zukünftig durch einen neuen, längeren Graben, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft, ersetzt. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 119/128 NWG erforderlich.

Der neue Graben ergab sich in Abstimmung auf den Oberflächenentwässerungsplan, welcher zur Zeit aufgestellt. Der Oberflächenentwässerungsplan wurde schon mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

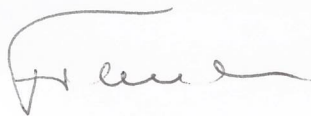
XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen, weil diese Kosten zukünftig vom Kurbetrieb übernommen werden.

Elsfleth, den 26.3.1997

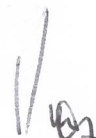


Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 • 2887 Elsfleth-Lienen • Tel. 04404 / 3366



Bürgermeister

Butjadingen, den 01.04.1997



Gemeindedirektor