

# GEMEINDE BUTJADINGEN - BURHAVE -



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 126 SONDERGEBIET FERIEHAUSGEBIET „BURHAVE SÜDLICH ACHTERN DIEK“ ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

i.d.F. vom 26.03.1998



18. März 2010

<b>TEIL A</b>	<b>PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Vorhandenes Planungsrecht	5
3	Planungsgebiet	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung	6
4	Planungsziele / Städtebauliches Konzept	7
<b>TEIL B</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF</b>	<b>9</b>
5	Begründung der Festsetzungen	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	10
5.3	Nebenanlagen/Gemeinschaftsanlagen/Garagen	11
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	11
5.5	Grünflächen/Wasserflächen/ von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	12
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.8	Gestalterische Festsetzungen	13
5.9	Hinweise	14
<b>TEIL C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
6.1	Einleitung	16
6.1.1	Inhalte und Ziele des Planes	16
6.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	18
6.2	Auswirkungsprognose	19
6.2.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	19
6.2.1.1	Schutzgut Mensch	19
6.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
6.2.1.3	Schutzgut Boden	21
6.2.1.4	Schutzgut Wasser	22
6.2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	22

6.2.1.6	Schutzgut Landschaft	23
6.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
6.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
6.2.4	Grünordnerisches Konzept / Eingriffsbilanzierung	26
6.2.5	Flächenbilanz	27
6.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
6.3	Sonstige Angaben	29
6.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
6.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
6.3.3	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	30
6.4.	Zusammenfassung	30

## **TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES 31**

7	Auswirkungen auf den Verkehr	31
8	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	31
9	Bodenordnende Maßnahmen	31
10	Flächenbilanz	32

Anlage: Planzeichnung M 1:1.000

## TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

### 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 5. Juli 2007 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 126 in der Ortslage Burhave beschlossen.

Das Planungsgebiet, gelegen an der Straße Achtern Diek, liegt zurzeit brach. Es besteht derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998, der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet sowie weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und eine Spielplatzfläche festsetzt.

Aufgrund nicht realisierter Wohnbaunutzung ist das ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 126 gefasste Ziel nicht mehr gegeben.

Der geplante Spielplatz wird in unmittelbarer Nachbarschaft in den Bereich der Freifläche der Spielscheune (Scheunenpark) verlagert und ergänzt hier die vorhandenen Freizeiteinrichtungen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Fläche zur Arrondierung des vorhandenen Ferienhausgebietes Seepark Burhave zu nutzen und hier 25 neue Ferieneinheiten in Ergänzung der bestehenden Bebauung zu errichten.

Weitere Ziele der Planaufstellung sind:

- die Erweiterung des gemeindlichen Fremdenverkehrsangebotes
- die städtebauliche Arrondierung der brachliegenden Fläche innerhalb der bebauten Ortslage (Innenentwicklung)
- die gebietsverträgliche Ordnung des ruhenden Verkehrs
- die Sicherung des Schaugrabens (Wasserhaltung)
- die Sicherung der Erschließung.

Die Änderungen der planerischen Zielsetzung macht die Änderung der Planinhalte des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planinhalte des geltenden Rechtsplanes werden im Zuge des Änderungsverfahrens aufgehoben. Damit wird die geplante Umnutzung von einer Wohnbebauung zu einer Ferienhausnutzung planungsrechtlich gesichert und das Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.360 qm.

### 2 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

In Niedersachsen sind die Landkreise Träger der Regionalplanung (§ 7 NROG) und haben für ihr Kreisgebiet ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) aufzustellen. Das RROP stellt die

Grundzüge für die regionale und städtebauliche Entwicklung des Landkreises dar und führt die vielfältigen Raumannsprüche zu einem abgestimmten Entwicklungskonzept zusammen.

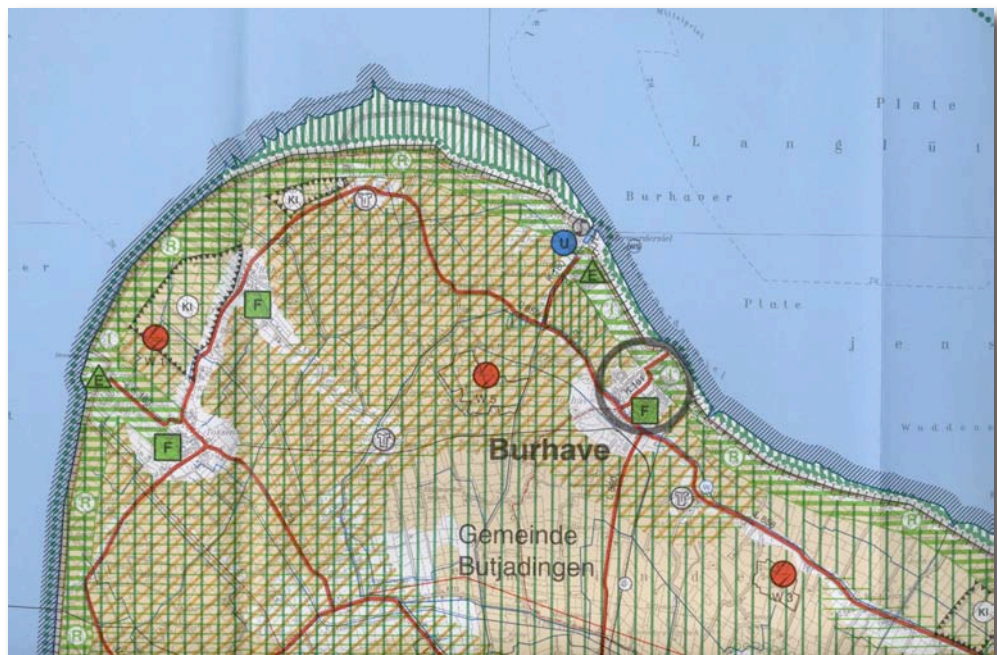
Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wurde das RROP durch Satzung am 17.6.2002 vom Kreistag beschlossen. Das RROP ist mit seiner Bekanntmachung am 19.12.2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems in Kraft getreten.

Die Grundsätze und Ziele des RROP Wesermarsch sind von den öffentlichen Stellen und Behörden als sog. "öffentlicher Belang" bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei raumbedeutsamen Investitionen bzw. Investitionsförderungen zu beachten. Bauleitpläne der Gemeinden sind an die Ziele der Raumordnung (RROP) anzupassen.

Folgende Grundsätze und Ziele sind für die Bebauungsplanung Sondergebiet Ferienhausgebiet Achtern Diek von Belang:

- Burhave erfüllt die Funktionen eines Grundzentrums;
- der Strandbereich Burhave ist als siedlungsbezogene Erholungsfläche mit regionaler Bedeutung dargestellt;
- das Planungsgebiet ist Teil des Vorranggebietes für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung, was sich entlang der Küste erstreckt;
- in der Gemeinde Butjadingen ist insbesondere der Fremdenverkehr zu entwickeln;
- dem Deichverlauf folgend ist ein regional bedeutender Wanderweg dargestellt.

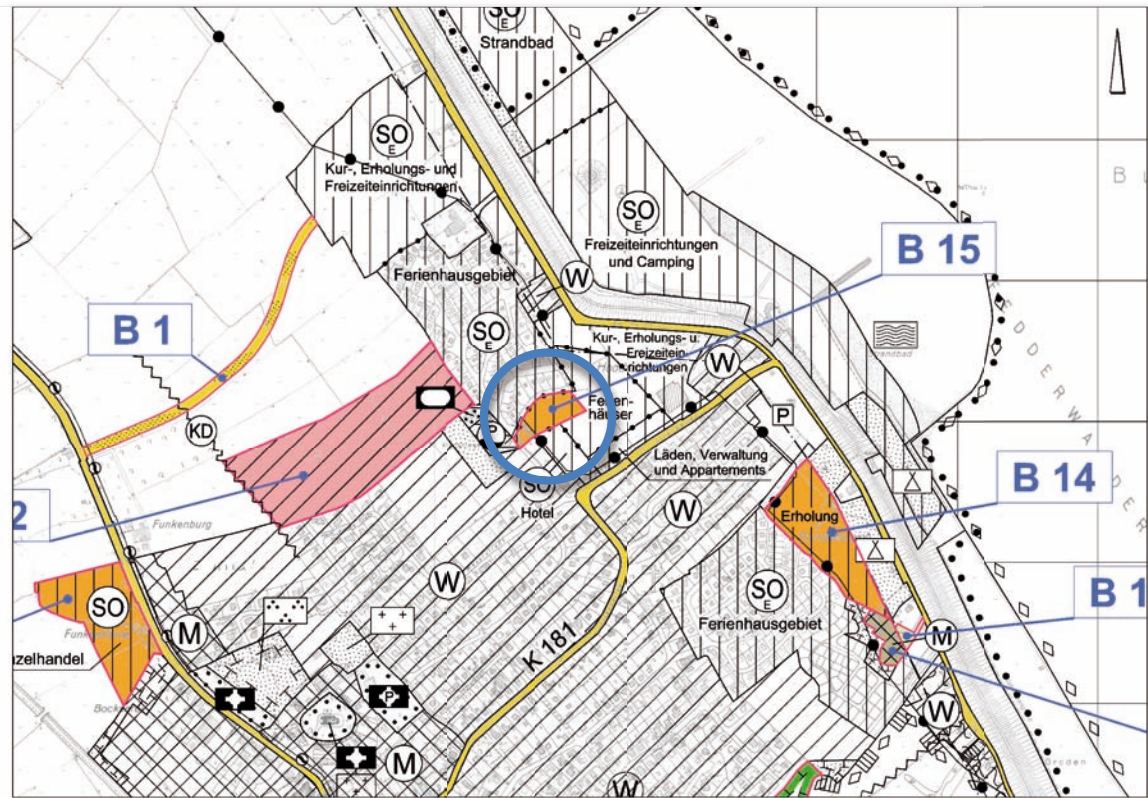
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des im RROP dargestellten Vorranggebietes für Erholung und deckt die beabsichtigten Ziele der Fremdenverkehrsentwicklung für Burhave an diesem Standort ab.



Auszug RROP Landkreis Wesermarsch 2003

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 126 ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (B 15) wurde am 17.12.2010 durch Beschluß der Rates der Gemeinde Butjadingen abgeschlossen. Das Planungsgebiet ist als Sonderbaufläche im geänderten Flächennutzungsplan dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug FNP Änderung

## 2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998. Ziel war die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen mit festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und einer Spielplatzfläche. Das Planungsgebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Neuplanung wird der geltende Bebauungsplan Nr. 126 überplant. Es gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Neufassung 2008. Der Geltungsbereich bleibt in denselben Abgrenzungen weiter bestehen.

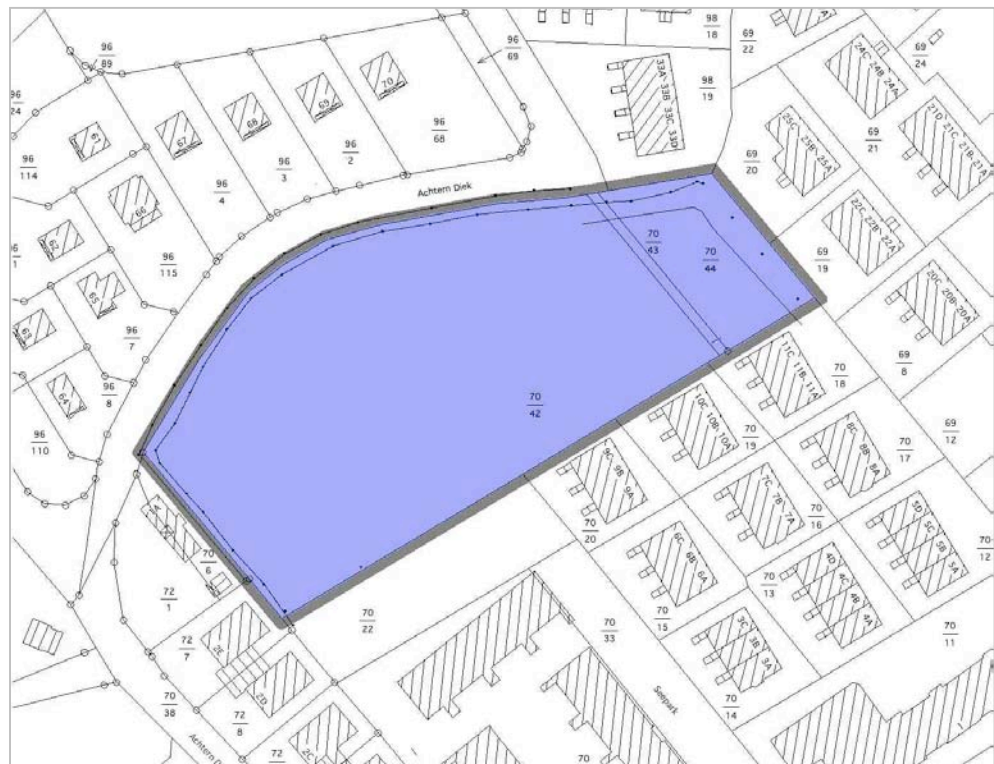
## 3 Planungsgebiet

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen in einer Größe von ca. 6.360 qm. Er wird begrenzt durch:

- die südliche Grenze der Straße Achtern Diek
- die östliche Grenze des Schaugrabens Nr. 90,
- die nördliche Grenze der Bebauung des Seeparks Burhave
- der östlichen Grenze des benachbarten Grundstückes am Achtern Diek.

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



### 3.2 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung



Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage von Burhave an der Straße Achtern Diek, die hier endet. Es liegt zurzeit brach.

Es wird von allen Seiten durch Einrichtungen des Fremdenverkehrs eingefasst. Dies betrifft das Ferienhausgebiet „Seepark Burhave“ im Osten und Süden und ein Ferienhausgebiet in nördlicher Nachbarschaft (Feriensiedlung Achtern Diek). An der Strandallee befinden sich in etwa 200 m Entfernung mehrere Versorgungseinrichtungen und weitere Einrichtungen des Fremdenverkehrs (Spielscheune, Tennisanlage, Gastronomie, Parkplätze u.a.m.). Der Zugang zu den Strandeinrichtungen ist etwa 500m entfernt (Grasstrand und ffh-Badelagune).



Die angrenzende Bebauung des Seeparks besteht aus Doppel- und Reihenhäusern, die zu Ferienzwecken bewohnt sind. Sie sind eingeschossig mit geneigtem Dach. Die Ferienhausbebauung nördlich der Straße Achtern Diek ist älteren Datums und besteht überwiegend aus Ferieneinheiten mit Zeltdächern („Nurdach-Häuser“). In der Anlage befindet sich eine Miniaturgolfanlage.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Achtern Diek mit Anbindung an die Strandallee (K 181) und das überörtliche Straßennetz (L 858).



Situation und Umfeld (Quelle Google Earth).

## 4 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Die Zielsetzung für das Planungsgebiet besteht in der Beplanung mit Ferienhäusern in städtebaulicher Ergänzung der Bestandsbebauung des Seeparks Burhave. Hier entstehen in einem weiteren Bauabschnitt 25 Ferieneinheiten in mehreren Gebäuden. Damit wird ein weiterer Baustein in der Verbesserung des gemeindlichen Fremdenverkehrsangebotes geschaffen. Durch Inanspruchnahme von brachliegenden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage lassen sich darüber hinaus Flächeninanspruchnahmen von Freiflächen im Außenbereich vermeiden (Innenentwicklung, Bodenschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Das Planungsgebiet ist weitgehend verkehrsfrei, die innere Erschließung der Häuser erfolgt über Fußwege. Der Verkehr wird am südwestlichen Bereich des Planungsgebietes aufgefangen. Hier entsteht eine Gemeinschaftsstellplatzanlage. Damit wird der erforderliche Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit abgedeckt. Die Anbindung erfolgt über eine Überfahrt an die Straße Achtern Diek.

Die Gebäudestruktur ist der Bestandsbebauung des Seeparks wird hier fortgesetzt. Die Bebauung ist zweigeschossig geplant mit geneigtem Dach.

Der Schaugraben Nr. 90 (Gewässer III: Ordnung) folgt im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich der Grundstücksgrenze. Er besitzt wichtige Entwässerungsfunktion. Zur Sicherung erforderlicher Rettungswege für die angrenzenden Ferienhausgebiete ist der Schaugraben an mehreren Stellen verrohrt und hier überfahrbar. Damit wird die Zufahrt für erforderliche Räumungsmaßnahmen gesichert.

Für das Planungsgebiet liegt auf der Grundlage der alten Planung (Wohngebiet mit fünf Baugrundstücken) eine Oberflächenentwässerungsplanung vor. Diese Planung wurde nach den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes überarbeitet<sup>1</sup>. Die Antragstellung auf Änderung der wasserrechtlichen Plangenehmigung erfolgt zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren.

Im Ergebnis der wasserrechtlichen Antragsplanung ist auf dem Bauland ein ca. 285 qm großes Regenrückhaltebecken vorzuhalten. Das Becken ist als Dauerstaubecken mit einem Stauvolumen von 111 Kubikmetern vorgesehen. Über einen Drosselschacht wird das Oberflächenwasser dem angrenzenden Graben zugeleitet. Von dort erfolgt die Ableitung bis zum Fedderwarder Sieltief. Die versiegelten Grundstücksflächen entwässern alle in dieses Becken.

Ab Oberkante der Grabenböschung ist ein Bereich von 3,0 Metern Breite als Räumstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Dadurch entsteht an dieser Stelle eine grün gegliederte Übergangszone insbesondere zur benachbarten Bestandsbebauung an der Straße Achtern Diek.

---

<sup>1</sup> Kördel und Partner, Beratende Ingenieure, Delmenhorst 11.02.2009

## Teil B BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

### 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Damit wird die beabsichtigte Nutzung der Erweiterung des Ferienwohnangebotes der Gemeinde Butjadingen planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird ein Positivkatalog textlich festgesetzt. Dieser Katalog sichert die beabsichtigte Nutzung zu Ferienwohnzwecken ab und verhindert nicht gebietstypische Entwicklungen (siehe unten). Untergeordnete ferien- und erholungstypische Nutzungen wie Saunen, Ruheräume oder Wellnessbereiche sind zulässig, sofern sie sich baulich den Hauptgebäuden zuordnen und eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Damit wird auf sich verändernde Anforderungen und Nachfragen im Freizeit- und Erholungsbereich Rechnung getragen, unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebietes. Diese festgesetzte Grundfläche dieser Anlagen bezieht sich auf das gesamte Baugebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur erreicht. Die Grundfläche liegt bei 0,3 und entspricht damit etwa der Überbaubarkeit des angrenzenden Ferienhausgebietes Seepark Burhave. Damit wird eine geordnete städtebauliche Einfügung der Neubebauung in das bauliche Umfeld gesichert und ein Übergangsbereich zu den gering verdichteten Ferienhausbereichen im nördlichen Anschluss des Planungsgebietes gesichert.

Die Geschößzahl wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, um eine entsprechende Ausnutzung der Ferienhäuser für feriengerechte Wohnungen zu sichern. Zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Höhenentwicklungen gegenüber der Bestandsbebauung am Achtern Diek ("Nurdach-Häuser") wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Zur Bebauung des bestehenden Ferienhausgebietes Seepark Burhave nimmt sie mit 8,50 m Firsthöhe als Obergrenze die vorhandene Gebäudehöhe der Bestandsbebauung auf. Zur Bebauung des nördlich der Straße Achtern Diek angrenzenden Ferienhausgebietes (Nurdach-Häuser) wird die Firsthöhe der ersten Baureihe auf 7,50 m begrenzt, um eine gestufte Höhenentwicklung zu sichern und einen möglichst verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu gliedern.

Bezugspunkt der Höhenentwicklung ist die Oberkante der Straße Achtern Diek in Fahrbahnmitte.

#### Textliche Festsetzungen:

**1.** Das Sondergebiet "Burhave - Südlich Achtern Diek" dient zu Zwecken dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören wie z.B. Räume für Saunen, Fitneßräume, Wellness-, und Ruhebereiche. Diese Anlagen sind baulich den Hauptgebäuden zuzuordnen. Ihre Grundflächen dürfen im gesamten Baugebiet insgesamt 70 qm nicht überschreiten.

**2.** Die Firsthöhe der baulichen Anlagen in der ersten Baureihe zur Straße Achtern Diek wird auf höchstens 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe der übrigen Bebauung wird auf höchstens 8,50 m festgesetzt. Maßgebend ist der First des Hauptgebäudes / des Hauptdaches.

**3.** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF) auf eine Höhe von maximal 0,30 m über der Oberkante der Straße Achtern Diek in Höhe der Fahrbahnmitte festgesetzt.

**4.** Die als Höchstgrenze festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF).

## 5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Entwurfsplanung werden Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Diese sind in offener Bauweise zu errichten. Damit wird in den Grundzügen die Bebauungsstruktur der vorhandenen Ferienhausbebauung des Seeparks Burhave städtebaulich fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als so genannte Bauteppichausweisung festgesetzt. Die Baugrenzen folgen der Grundstücksgeometrie unter Aussparung der Gewässerschutzstreifen sowie eines drei Meter breiten Abstandsstreifens zu den Gemeinschaftsstellplätzen sowie der südöstlichen Grundstücksgrenze. Innerhalb dieser Grenzen ist eine flexible Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung möglich. Bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Damit sind rechnerisch etwa 30% der Grundstücksflächen mit Gebäuden überbaubar. Die übrigen Flächen sind als Grundstücksfreiflächen herzustellen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage, der gebietsinternen Gehwege, Nebenanlagen sowie weiterer Gemeinschaftsanlagen (z.B. Hausmüllplatz) bis zu 0,5 überschritten werden. Auf der Grundlage der erforderlichen Stellplatzdeckung von 1,5 Stellplätzen je Ferienwohneinheit

entsteht ein erhöhter Flächenanspruch für die Gemeinschaftsstellplatzanlage. Um dieser besonderen Anforderung Rechnung zu tragen wird die zulässige Ausnutzungsziffer für diese sowie weitere Nebenanlagen, Gehwege und Gemeinschaftsanlagen (zulässige Grundfläche) geringfügig auf insgesamt 0,5 erhöht. Die Regelabdeckung von 50% zusätzlich zur festgesetzten GRZ reicht dazu nicht aus.

*Textliche Festsetzungen:*

**5.** Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen, Gehwegen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer GR von höchstens 0,5 überschritten werden.

## 5.3 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Carports

Zur Sicherung der städtebaulichen Anordnung der Neubebauung und zur Vermeidung weiterer baulicher Verdichtungen, die über die vorhandene Planung hinausgehen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind aus den gleichen Gründen nicht zulässig.

Die geplanten Gemeinschaftsflächen für die erforderlichen Stellplätze werden lagegenau im südwestlichen Teilbereich des Planungsgrundstücks gesichert. Durch die räumliche Zusammenfassung der Stellplätze des Planungsgebietes sowie die Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt wird eine weitgehende Verkehrsfreiheit des Planungsgebietes erzielt und feriengebietsstörende Nutzungen räumlich an städtebaulich verträglichen Stellen konzentriert und das planerische Ziel einer Ferienhausnutzung gestärkt. Gleichzeitig werden durch die Bündelung der Zufahrt an eine Stelle die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs des Ferienhausgebietes für die Anlieger der Straße am Achtern Diek minimiert.

Hausmüllplätze sind an geeigneten Standorten einzurichten. Eine lagegenaue Festsetzung ist erst im Zuge der Umsetzung der Planung möglich, auf eine Standortfestsetzung im Bebauungsplan wurde aus Gründen einer flexiblen Regelung verzichtet.

*Textliche Festsetzung*

**6.** Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7.** Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

## 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um zu starke bauliche Überformungen zu vermeiden wird eine Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Demnach sind höchstens drei Wohneinheiten je Ferienwohngebäude zulässig. Damit sind sowohl doppel- als auch dreifach genutzte Ferieneinheiten zulässig. Dies entspricht weitgehend der Be-

bauungsstruktur der umliegenden Ferienwohngebiete und setzt diese Bebauungstypologie an diesem Standort fort.

Gemäß der Vereinbarung zwischen Investor und Gemeinde Burhave sind im Planungsgebiet insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten zulässig. Damit wird eine verträgliche Dichteentwicklung der Neubebauung gesichert.

Textliche Festsetzung:

**8.** *Je Ferienhaus sind höchstens 3 Ferienwohnungen zulässig. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 25 Ferienwohnungen zulässig.*

## 5.5 Wasserflächen / Flächen zur Regelung des Wasserabflusses / von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Die grenzbegleitenden Gräben werden als Wasserfläche gesichert. Dazu zählen auch seine Böschungen. An drei Stellen wird der Graben in verrohrten Abschnitten geführt. An zwei Stellen bestehen Überfahrtmöglichkeiten für Rettungszwecke und für die Fahrzeuge zur Räumung des Grabens. Diese Überfahrten sind vorhanden.

Die dritte Überfahrt am Achtern Diek ist neu herzustellen, sie dient der Erschließung des Planungsgebietes.

Entlang der Gräben ist ein 3,0 m breiter Räumstreifen zum Zwecke der Wartung und Pflege des Grabensystems erforderlich. Dieser Räumstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt. Er ist für Freiflächennutzungen geeignet und dient darüber hinaus der Gliederung der Neubebauung im Planungsgebiet gegenüber der vorhandenen Ferienhausbebauung am Achtern Diek. Damit wird eine grüne Zwischenzone zwischen Neubau und Bestandsbebauung gesichert.

Der Räumstreifen ist zur Sicherung seiner Funktion als von Bebauung freizuhaltender Schutzfläche festgesetzt. Durch textliche Festsetzung sind hierfür erforderliche Nutzungseinschränkungen festgelegt. Dies betrifft den Ausschluss von baulichen Anlagen sowie ein Pflanzverbot für tiefwurzelnde Pflanzen, die beide die Funktion des Schaugrabens zur Flächenentwässerung sowie die Flächen für erforderlichen Pflege- und Wartungsarbeiten sichern.

Zur Sicherung der Rückhaltung des auf dem Planungsgrundstück anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese etwa 285 qm große Fläche sammelt alle auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwässer in einer Rückhalte mulde mit Dauerstau. Damit entsteht innerhalb des Ferienhausgebietes eine Wasserfläche. Das Fassungsvermögen ist nach wasserrechtlicher Antragsplanung in Abhängigkeit der Ausnutzungsziffern auf 111 Kubikmeter ausgelegt mit Fassungsvermögen für ein fünfjähriges Regenereignis. Über einen Drosselschacht

wird das Oberflächenwasser geregelt in den Gräben eingeleitet und von dort weiter bis zum Fedderwarder Sieltief geleitet.

Textliche Festsetzung:

**9.** *Der 3,00 m breite Räumstreifen entlang der Gräben ist, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen können als Grundstücksfreiflächen genutzt werden.*

## 5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung großflächiger Versiegelungen der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Dazu wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet. Gleichzeitig wird dadurch insbesondere in den Sommermonaten eine mögliche Überhitzung der flächenhaften Stellplatzanlage vermieden sowie ein Beitrag zum Ortsbild geleistet.

Textliche Festsetzung:

**10.** *Für die Gemeinschaftsstellplatzanlage sind versickerungsfähige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Dies gilt nicht für die Zufahrt.*

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Diese Leitung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert. Davon betroffen ist ein drei Meter breiter Geländestreifen beidseits der Trassenachse. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Leitungsführung und die Zugänglichkeit der Leitungstrasse für erforderliche Wartungsarbeiten gesichert.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Not- und Rettungsfahrten (Rettungsweg) festgesetzt. Dies betrifft den Gewässerräumstreifen entlang des Grabens unter Einbezug der beiden Überfahrten. Damit wird einer gemeindlichen Anforderung nach Sicherung eines Rettungsweges für das benachbarte Ferienhausgebiet Seepark Burhave nachgekommen

## 5.8 Gestalterische Festsetzungen

Für die baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 35-50 Grad festgesetzt. Dadurch wird die städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaftsbebauung gesichert. Hier finden sich ebenfalls ausschließlich geneigte Dächer mit entsprechenden Dachneigungen (inklusive der Nurdach-Häuser nördlich der Straße Achtern Diek). Das Neubaugebiet wird somit in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und dem Maß der baulichen Nut-

uzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der Ortsbildtypischen Baustruktur städtebaulich verträglich eingebunden. Dazu tragen auch die Festsetzungen zur Wahl der Dachmaterialien und Gestaltung der Hausfassaden bei und leisten damit einen Beitrag zur ortsgerechten Einbindung der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Situation. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind zur Sicherung des Umsetzungsvollzuges aufgrund der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfreiheit auch andere Gestaltungsmöglichkeiten zulässig.

#### *Textliche Festsetzung*

**11.** *Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-50 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.*

**12.** *Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind für geneigte Dächer nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungen zulässig.*

*Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind nicht zulässig.*

*Thermische und fotovoltaische Solaranlagen sind zulässig.*

**13.** *Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind die Außenwände baulicher Anlagen mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.*

## 5.9

### Hinweise

#### *VORHANDENES PLANUNGSRECHT - AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 126 i.d.F. vom 26.03.1998*

Zurzeit besteht für das Planungsgebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit aufgehoben. Das Verfahren zur Aufhebung der bestehenden Planinhalte wird mit dem Planverfahren des neuen Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

#### *GEWÄSSERSCHUTZ*

Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau: z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.

#### *LEITUNGSTRASSEN*

Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Die Leitungstrasse ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Lage der Schmutzwasserdruckleitung im südwestlichen Geltungsbereich kann derzeit nicht exakt bestimmt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muss deshalb eine Einweisung durch die zuständige Stelle erfolgen.

#### *ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### *ATLASTENVERDACHT*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch zu benachrichtigen.

Die o.a. Hinweise informieren über bestimmte Sachverhalte, die sich aufgrund des momentanen Kenntnisstandes für das Planungsgebiet ergeben. Die Angaben sind planungsrechtlich nicht relevant, sie informieren über mögliche planungsrelevante Belange, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen bzw. einzubinden sind. Weiter Hinweise können sich im Zuge der Beteiligung der Behörden ergeben und werden im Rahmen der weiteren Planung ergänzt (Entwurfssfassung).

## TEIL C Umweltbericht

### 6 Umweltprüfung und Umweltbericht

#### 6.1 Einleitung

In der Ortslage Burhave der Gemeinde Butjadingen sollen an der Straße Achtern Diek neue Ferieneinheiten errichtet werden. Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 aus dem Jahr 1998 geändert werden. Rechtskräftig festgesetzt waren ein Allgemeines Wohngebiet, Wasserflächen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und eine Spielplatzfläche. Für die Überfahrten war eine Verrohrung an drei Stellen vorgesehen. Dazu wurde ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt, dass eine wasserrechtliche Genehmigung vom 20.04.1998 zur Folge hatte. Der Bebauungsplan sowie die Inhalte der wasserrechtlichen Genehmigung wurden nicht umgesetzt. Das Planungsgebiet, gelegen an der Straße Achtern Diek, liegt zurzeit brach. Es sind zwei Verrohrungen vorhanden (Rettungswege für das vorhandene Ferienhausgebiet). Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Fläche zur Arrondierung des vorhandenen Ferienhausgebietes Seepark Burhave zu nutzen.

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Grundsätzlich sind aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 126 aus dem Jahre 1998 die daraus resultierenden Festsetzungen zulässig. Aufgrund der kompletten Überarbeitung des Bebauungsplanes, den geänderten Vorschriften zum Umweltschutz im Baurecht sowie des erheblichen Zeitraumes zwischen Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes, wurde auch der umweltfachliche Teil, der Umweltbericht neu erarbeitet. Dabei wurde auf die Unterlagen aus der Begründung des Bebauungsplanes zurückgegriffen. Ausgangspunkt für den Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Inhalte der überarbeiteten Unterlagen zum Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung vom Büro Kördel und Partner (Stand: 11.02.2009).

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele des Planes

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Fläche zur Arrondierung des vorhandenen Ferienhausgebietes Seepark Burhave zu nutzen und hier 25 neue Ferieneinheiten in Ergänzung der bestehenden Bebauung zu errichten. Für ausführliche Erläuterungen wird auf den Bebauungsplan und die Kapitel 4 und 5 der Begründung verwiesen. Nachfolgend werden kurz die wichtigsten umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes stichpunktartig zusammengefasst:

- Sondergebiet Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO: Ferienhäuser, dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung, Einteilung in zwei Sondergebiete aufgrund unterschiedlich festgesetzter überbaubarer Grundflächen und unterschiedlicher Höhenfestsetzungen;
- Zulässige Nutzungen über Positivkatalog textlich festgesetzt; Sicherung der beabsichtigten Nutzung zu Ferienwohnzwecken;
- Ergänzung der Bebauung des Seeparks Burhave mit fünfundzwanzig Ferieneinheiten; Doppelhäuser und Hausgruppen, offene Bauweise, eingeschossig mit geneigtem Dach;

- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, zur Bestandsbebauung des Seeparks 8,50 m First- und 3,50 m Traufhöhe als Obergrenze; zur Bebauung des nördlich angrenzenden Ferienhausgebietes (Nurdach-Häuser) ist die Firsthöhe auf 7,50 m begrenzt;
- Gemeinschaftsstellplatzanlage am südwestlichen Bereich mit 35 Einstellplätzen; Anbindung über eine Überfahrt an die Straße Achtern Diek;
- Im Bereich der Stellplatzanlage gemeinsamer Platz für die Hausmüllentsorgung;
- Die zulässige Grundfläche (0,3) wird durch die Flächen der Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Hausmüllstandort) überschritten (zulässige GR 0,5);
- Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen sind nicht zulässig;
- Innere Erschließung über Fußwege;
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für die Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Gräben (Gewässer III: Ordnung); Sicherung als Wasserfläche einschließlich ihrer Böschungen, an drei Stellen verrohrt und überfahrbar, Räumstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt (ab Oberkante der Grabenböschung 3,0 Meter breiter frei zuhaltender Bereich), „grün gegliederte Übergangszone“ zur benachbarten Bestandsbebauung an der Straße Achtern Diek;
- Im Räumstreifen Ausschluss von baulichen Anlagen, Pflanzverbot für tiefwurzelnende Pflanzen;
- Gemeindliche Druckrohrleitung an der westlichen Plangebietsgrenze, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, drei Meter rechts und links der Leitungstrasse Pflanzverbot für Bäume und Sträucher, Freihaltung von Bebauung.

Nachfolgend werden kurz die wichtigen umweltrelevanten Inhalte aus dem Antrag zur auf Änderung der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 20.04.1998 (Kördel und Partner, Stand 11.2.2009) beschrieben. Für die ausführlichen Berechnungen und Erläuterungen wird auf den Antrag verwiesen.

- Es wird ein Regenrückhaltebeckens als Nassbecken mit Dauerstau und gedrosselter Ableitung (DN 250) an den Graben im Norden errichtet mit einer Einleitungsmenge in den Graben von  $Q_{\max} = 1,28$  l/s.
- Die Ableitung des Regenwassers von den Gebäuden her erfolgt über Rohrleitungssystem.
- Das Rückhaltevolumen beträgt rd. 111 m<sup>3</sup>. Dabei liegt die Beckensohle bei -50mNN, der Dauerstau bei 0,30 mNN sowie der Stau WSP max bei 0,85 mNN. Die Oberkante des Geländes liegt ca. bei 1,20–1,30 mNN. Die Böschungen haben eine Neigung von 1:2.
- Der Gesamtflächenbedarf beträgt 285 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren drei verrohrte Grundstückszufahren über den nördlich angrenzenden Graben geplant. Im geänderten Bebauungsplan sind ebenfalls drei verrohrte Grundstückszufahren geplant. Dabei wird eine Grundstückzufahrt auf die östliche Seite verlegt. Die Ausführung der Grabenverrohrungen erfolgt entsprechend der Antragsunterlagen vom 15.08.1997. Die Länge der Verrohrungen beträgt ca. 9,50 m. Für die Verrohrung werden Betonrohre (SLW 60, DN 400) in einer Betonbettung verwendet, die Böschungen der Zufahrten zum Gewässer haben eine Neigung 1:1,5 und werden mit Kopfrasensoden belegt.

Die Flächenbilanz aufgrund der Festsetzungen zum geänderten Bebauungsplan ist in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6360 m<sup>2</sup></b>
Davon	
Wasserflächen	ca. 265 m <sup>2</sup>
davon Verrohrung Gräben $56,05 = (2 \times 9,5 \times 1,7) + (9,5 \times 2,5)$	ca. 56 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Räumstreifen Schaugraben)	ca. 490 m <sup>2</sup>
davon Überfahrten (2 x 8 x 3)	ca. 48 m <sup>2</sup>
Bauland (79,5 %)	ca. 5.605 m <sup>2</sup>
davon versiegelte Flächen	
GRZ 0,3, höchstens	ca. 1.908 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen, Wege, Terrassen, höchstens	ca. 1.272 m <sup>2</sup>
Grundstücksfreiflächen incl. Rückhaltebecken (285 m <sup>2</sup> )	(unversiegelt) ca. 3.180 m <sup>2</sup>

## 6.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

### Fachgesetze

Im Baugesetzbuch werden unter § 1 BauGB allgemein als umweltrelevante Aspekte die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen genannt. Die insbesondere bei der Aufstellung zu berücksichtigenden Umweltbelange sind unter § 1 Absatz 6 BauGB (vor allem Nr. 7) benannt. § 1a BauGB führt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nochmals aus. Hervorzuheben ist hier auch die Bodenschutzklausel.

Neben den Inhalten des Baugesetzbuches sind folgende Fachgesetze von Bedeutung:

- Die Ziele des Naturschutzes sind in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG definiert. Danach sind die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten. Gleichzeitig sind Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Biologische Vielfalt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern: Diese Ziele werden in den Grundsätzen im § 2 BNatSchG konkretisiert. Neben den Grundsätzen für Natur und Landschaft wird auch der nachhaltige Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft eingefordert. Zusätzlich wird auf die Bedeutung der Umwelt für die Erholung und die Nutzung durch den Menschen verwiesen.
- Nach § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Der Boden und die Altlasten sowie die daraus verursachten Gewässerverunreinigungen sind zu vermeiden.

gungen sind zu sanieren. Es ist Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen, soweit möglich, vermieden werden.

- Gegenstand des Immissionsschutzrechtes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Dabei kommt dem Trennungsgebot sowie der Forderung nach der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 50 BImSchG eine besondere Bedeutung zu.
- Gemäß § 1 a Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern. Auch hier wird als Orientierung die Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung benannt. Das Grundwasser und das Oberflächenwasser sind so zu bewirtschaften, dass nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden werden.
- Abfall- und Abwasserrecht: Es wird davon ausgegangen, dass die fachrechtlichen Normen an die Behandlung von Abwässern und Abfällen eingehalten werden.

#### Fachpläne

Die für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 relevanten Inhalte des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt. Danach stimmt die Entwicklung des Ferienhausgebietes mit den Zielen und Grundsätzen des RROP's übereinstimmen. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Wesermarsch (1992) stellt den Geltungsbereich als Teil des besiedelten Bereiches dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen befindet sich gerade im Änderungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 126 ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hierzu enthält das Kapitel 2.2 der Begründung nähere Erläuterungen.

## 6.2 Auswirkungsprognose

Die Auswirkungsprognose stellt dar, welche Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 126 entstehen können. Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 126 als Bestand angenommen. Dieses Vorgehen wurde mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.

### 6.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

#### 6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Einbindung des Plangebietes in die bestehenden Bebauung können die Umfeld gelegenen Einrichtungen des Fremdenverkehrs genutzt werden.

An der Strandallee befinden sich in etwa 200 m Entfernung mehrere Versorgungseinrichtungen und weitere Einrichtungen des Fremdenverkehrs (Spilscheune, Tennisanlage, Gastronomie, Parkplätze u.a.m.). Der Zugang zu den Strandeinrichtungen ist in etwa 500m. In der angrenzenden Ferienwohnanlage befindet sich eine Miniaturgolfanlage.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Achtern Diek mit Anbindung an die Strandallee (K 181) und das überörtliche Straßennetz (L 858).

Gegenüber der bisher aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes zulässigen Nutzung sind, da es sich sowohl vorher als auch nachher um eine Wohnnutzung in ähnlicher Größenordnung handelt, keine erheblichen zulässigen Luft- und Lärmbelastungen zu erwarten. Gegenüber einer Dauernutzung Wohnen ist bei einer Ferienhausnutzung zwar ein erhöhter Wechsel durch An- und Abreise gegeben. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass in der Aufenthaltszeit aufgrund der Nähe zum Strand, zu den Fuß- und Radwegeverbindungen sowie zu den Fremdenverkehrseinrichtungen die Verkehrsfrequenz eher geringer ist. Eine zusätzliche erhebliche Lärm- und Luftbelastung ist daher nicht anzunehmen, nicht zuletzt auch wegen der geringen Größe des Gebietes. Dieses würde auch den Zielsetzungen des RROP, der Burhave eine wichtige Funktion für den Fremdenverkehr zuordnet, widersprechen.

Insgesamt ist dem Gebiets also eine sehr hohe Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung zuzuordnen.

### 6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme auf der südwestlichen Seite, von bebauten Bereichen umgeben, bei denen es sich einerseits um Freizeiteinrichtungen und andererseits zum großen Teil ebenfalls um Ferienhäuser handelt. Im Südwesten grenzt eine von einem dichten Gehölzbestand umgebene Pumpstation an. Daran anschließend befinden sich weitere Wohngebiete, im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Bezogen auf das Plangebiet werden die Biotoptypen auf der Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2004) beschrieben.

Am Nordrand und auf der östlichen Seite des Plangebietes befinden sich Gräben (Gewässer III. Ordnung) mit einer Breite von ca. 1,5 m (Nordseite) und 2,5 m (Ostseite), die von einem schmalen Vegetationssaum begleitet werden. Die Gräben haben eine wichtige Entwässerungsfunktion. Bei den Gräben handelt es sich um nährstoffreiche Gräben (Typ 4.8.3, FGR) mit einer Wertstufe von II. Die begleitenden Vegetationsstrukturen, die den Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (Typ 11.1.1, URF) zuzuordnen sind, unterliegen durch die angrenzenden Nutzungen zahlreichen Vorbelastungen (Verdichtung, Gartenabfälle). Es ist davon auszugehen, dass hier auch mit einer erheblichen Eutrophierung zu rechnen ist. Aufgrund dieser Vorbelastungen ergibt sich eine Wertstufe von II.

Die Gräben sind zur Sicherung der erforderlichen Rettungswege an drei Stellen verrohrt und hier überfahrbar (aktuell sind im Plangebiet zwei Verrohrungen bereits gebaut). Damit wird auch die Zufahrt für erforderliche Räumungsmaßnahmen gesichert. Diese Flächen sind als Teil des Allgemeinen Wohngebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und werden hinsichtlich der Wertigkeit auch diesen Flächen (siehe unten) zugeordnet.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Zu den Gräben ist ein Räumstreifen von 3 m freizuhalten, in dem keine Bebauung und keine Bepflanzung zulässig ist.

Auf der östlichen Seite des WA befindet sich ein Spielplatz, der durch einen Gehweg von der Wohnbebauung getrennt ist. Auf der westlichen Seite ist eine Fläche von ca. 6 m Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Dort verläuft eine Druckleitung DN 200. Die aufgrund der Festsetzungen zulässigen Nut-

zungen sind den Biotoptypen Versiegelte Flächen / Gebäude (Nr. 13 a/ X) unveriegelte, vegetationslose Flächen (Nr. 13 b/Y) Neuzeitlicher Ziergarten (Nr. 12.6.4/PHZ) sowie sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (Nr. 12.11.6/PSZ) zugeordnet. Da alle Typen eine Wertstufe von I besitzen erfolgt hier keine weitere Unterteilung der Flächen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft waren nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 15 standortgerechte Laubbäume (z. B. Silberweide, Stieleiche, Ahorn oder Schwarzerle) mit einem Stammumfang von 12-14 cm und 100 standortgerechte, 2 x verpflanzte Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Weißdorn, Salweide oder Kornelkirsche) anzupflanzen und zu pflegen. Die Fläche wird dem Biotoptyp „Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand“ (Nr. 2.16.3, (HPS) mit einer Wertstufe von III zugeordnet.

Die Flächenbilanz zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist in der nachfolgenden Tabelle enthalten. Sie basiert auf den Angaben im Bebauungsplan. Differenzen zu den Flächenangaben im aktuell geänderten Bebauungsplan basieren auf Messungenauigkeiten.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.412 m<sup>2</sup></b>
Davon	
Wasserflächen	ca. 250 m <sup>2</sup>
Spielplatz	Ca. 740 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.872 m <sup>2</sup>
Bauland (79,5 %)	ca. 3.550 m <sup>2</sup>
davon versiegelte Flächen gesamt, unterteilt in:	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Flächen mit GRZ 0,3, höchstens	ca. 1.065 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen, Wege, Terrassen, einschl. Überfahrten Gräben	ca. 435 m <sup>2</sup>
Grundstücksfreiflächen	ca. 2.050 m <sup>2</sup>

Im Untersuchungsraum sind nach vorliegenden Erkenntnissen keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Ubiquitäre Arten werden aufgrund ihrer großen Verbreitung sowie der Tatsache, dass sie eine größere Amplitude hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche besitzen, nicht geschädigt.

### 6.2.1.3 Schutzgut Boden

Die natürlichen Böden des Untersuchungsgebietes haben sich den Ausgangssubstraten und den Grundwasserverhältnissen entsprechend entwickelt. Es handelt sich um schluffige Böden, die so genannten Kalkmarschen. Diese haben sich in den jüngeren, eingedeichten Marschgebieten entwickelt. Sie sind sehr fruchtbar und haben eine gute Wasser- und Nährstoffversorgung sowie eine mittlere Pufferkapazität. Damit sind sie bedeutsam zum Schutz des Grundwassers. Insgesamt gehören die Kalkmarschen zu den Böden mit allgemeiner Bedeutung (II). Zu begründen ist dieses mit der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nut-

zung, der hohen Randflächenbelastung durch die Überformung. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind die Böden durch die bauliche Nutzung teilweise erheblich verändert, so dass sie eine geringere Bedeutung besitzen.

Altlasten sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt.

#### 6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Lage der GW-Oberfläche ist in dem gesamten Raum  $>0 - 1\text{m}$  unter Flur. Allerdings wird der Grundwasserstand durch die Grabensysteme sowie Drainagen abgesenkt. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch, so dass die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung relativ gering ist. Zum realen GW-Stand im Plangebiet liegen keine Angaben bisher vor. Die langjährige mittlere Zusickerungsrate zum Grundwasser ist relativ gering.

Es liegt keine Schutzgebietsausweisung vor.

Insgesamt ist die Grundwassersituation als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II) einzustufen. Zu begründen ist dieses damit, dass zwar der Schutz des Grundwassers durch die Deckschichten sehr gut ist, auf der anderen Seite aber erhebliche Vorbelastungen durch Versiegelung, Absenkungen usw. bestehen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Bedeutung der Flächen für die Grundwassersituation geringer einzustufen.

Die Gräben dienen als Entwässerungsgräben und sind an verschiedenen Stellen verrohrt. Daten zur Gewässergüte liegen nicht vor, es ist aber davon auszugehen, dass die Gräben einen relativ hohen Eutrophierungsgrad haben und durch die angrenzenden Nutzungen belastet sind. Die regelmäßigen Räumarbeiten lassen die Ausbildung einer dauerhaften Biozönose nicht zu. Ihnen ist daher aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades nur eine geringe Bedeutung (I) zuzuordnen.

Soweit Baumaßnahmen am Gewässer vorgesehen sind, ist das Niedersächsische Wassergesetz zu beachten. Danach bedarf die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau: z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.

#### 6.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der nur sehr schwachen orographischen Gliederung des Untersuchungsgebietes sind daran geknüpfte geländeklimatische Differenzierungen, wie Expositionsklimate oder Kaltluftabfluss ebenfalls nur schwach ausgeprägt. Meso- und mikroklimatisch bedeutender ist die nutzungsbezogene Differenzierung und Wechselwirkung der einzelnen Klimatope in strahlungsklimatischer, in thermischer und auch in windklimatischer Hinsicht:

- Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen im Nordwesten weisen Freilandklima auf. Es ist gekennzeichnet durch gute Luftaustauschbedin-

gungen und nur schwach ausgeprägte geländeklimatische Variationen. Die Strukturarmut der Flächen ist in bioklimatischer Hinsicht jedoch ungünstig.

- Die überwiegend locker bebauten und durchgrünzten Siedlungsbereiche weisen Siedlungsklima auf. Es ist gekennzeichnet durch schwache Wärmeinseln, nur geringe Luftaustauschprobleme und ein meist gutes Bioklima.

Das Plangebiet stellt teilweise einen Übergangsbereich vom Freilandklima zum angrenzenden, durch Siedlungsklima geprägten Bereich dar; die bebauten Bereiche sind allerdings eindeutig dem Siedlungsklima zuzuordnen.

Auf den offenen Freiflächen des Untersuchungsgebietes kann sich bei Strahlungswetterlagen nächtliche Kaltluft bilden. Die Kaltluft kann jedoch aufgrund der fehlenden orographischen Gliederung kaum in angrenzenden bebauten Bereichen meliorierend wirken, so dass den Flächen nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion aufgrund ihres Kaltluftpotentials zukommt.

Hinweise auf bedeutende Emissionen, die zu Luftbelastungen führen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Im Hinblick auf eine meliorierende Wirkung für die Siedlungsgebiete hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I)

#### 6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist geprägt durch:

- Die großflächigen landwirtschaftlichen Flächen, die weitgehend ungegliedert sind im Nordwesten.
- Die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Norden von Burhave mit unterschiedlichem Verdichtungsgrad und kleineren Grünstrukturen sowie die großflächigeren Freizeiteinrichtungen. Zu diesem Strukturtyp gehört auch das Plangebiet nach Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Die von schmalen Vegetationssäumen begleiteten Gräben im bebauten Bereich, soweit sie nicht verrohrt worden sind.

Generell ist dem Plangebiet eher eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Landschaftsbild zuzuordnen.

#### 6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im direkten Untersuchungsraum sind keine Denkmäler bekannt.

Zum Schutzgut Kulturgut gehören auch sonstige kulturhistorisch bedeutsame Elemente der Kulturlandschaft; also bauliche Strukturen und vom Menschen gestaltete Landschaftsteile (Gebäude, besondere Nutzungsformen usw.). Diese sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Zwar gehören die Gräben zu einem ursprünglich kulturlandschaftlich zu begründenden Grabensystemen. Sie sind aber auch nur noch in Fragmenten vorhanden. Damit besitzt die Fläche unter kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten nur eine geringe Bedeutung.

Als Sachgut sind die Nutzungen im Untersuchungsgebiet zu bezeichnen, die bereits anhand der Biotopstrukturen beschrieben wurden. Diese bleiben erhalten. Dieses gilt auch für den Schmutzwasserkanal. Hier ist ein entsprechender

Schutzstreifen beiderseits der Leitungssachse einzuhalten, in dem keine Gehölze gepflanzt werden dürfen und keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## 6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter umgesetzt werden. Es würde sich ein Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen entwickeln. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft würde sich ein Feldgehölz entwickeln, welches allerdings einem hohen Nutzungsdruck aus den umliegenden Baugebieten unterliegen würde. Bei Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich die Bracheentwicklung weiter fortsetzen. In einigen Jahren wird sich auf der gesamten Fläche, falls diese nicht gemäht wird, ein Gehölzbestand entwickeln. Die Gräben bleiben in ihrer Ausprägung und Nutzung erhalten.

## 6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es sind die erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung darzulegen. Wurden bereits im Planungsprozess Auswirkungen erkannt und wurden gegensteuernde Maßnahmen ergriffen, so wurde hier auf die Empfindlichkeitsbewertung verzichtet bzw. es wird davon ausgegangen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die Auswirkungen vermieden werden.

Soweit es die Schutzgüter des Naturhaushaltes betrifft, ist zunächst grundsätzlich festzuhalten, dass jede Neuversiegelung negativ zu beurteilen ist, soweit keine Entsiegelung in entsprechender Größe erfolgt.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten dass für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan gegenüber den Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die drei Überfahrten sind im bereits genehmigten wasserrechtlichen Antrag von 1998 behandelt worden und daher nicht mehr Gegenstand. Die nachfolgend beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Fläche, auf der sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Gehölzbestand entwickeln soll.

### Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine Auswirkungen.

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Bebauung im Bereich des Plangebiets entsteht ein Verlust von Biotopstrukturen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tiere.

### Schutzgut Boden

Im Bereich des Gehölzbestandes wird durch die geplante Wohnbebauung und die Verkehrsflächen das Plangebiet teilweise versiegelt. Hier ist von einem völligen

Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Zugleich besteht das Risiko baubedingter Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahme aufgrund der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche oder beispielsweise durch Befahren mit Baumaschinen.

Grundsätzlich ist zusammenfassend mit folgenden Auswirkungen auf Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu rechnen:

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung
- Verlust der Filterfunktion gegenüber dem Grundwasser
- Veränderung oder Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

## Schutzgut Wasser

Ökologische Risiken für die Gräben ergeben sich nicht, da der Bereich einschließlich eines Schutzstreifens gesichert wird. Durch die eindeutige Sicherung des überwiegenden Teils des Räumstreifens als Grünfläche wird die Situation an den Gräben verbessert. Baubedingte Auswirkungen wie Befahren der Ufer, Schadstoffeinträge etc. sind zu vermeiden. Es sind keine weiteren Verrohrungen gegenüber der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Situation erforderlich, da die Überfahrten in der schon planungsrechtlich gesicherten Größe genutzt werden können. Aktuell sind im Plangebiet bereits zwei Überfahrten mit Verrohrung vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Menge des in den Gräben abzuführenden Oberflächenwassers technisch so gewählt ist, dass es nicht zu negativen ökologischen Auswirkungen in den Gewässern kommt. Außerdem wird angenommen, dass die technische Ausführung mit der Ableitung über ein Rückhaltebecken so gewählt ist, dass es nicht zu Problemen hinsichtlich der Wasserqualität in den Gewässern und mit dem Grundwasser kommt. Das Abwasser ist gemäß dem Stand der Technik zu entsorgen.

Folgende Auswirkungen sind auf das Grundwasser, vorrangig durch Versiegelung zu erwarten:

- Einschränkung und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung und Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen
- Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes.

## Schutzgut Klima und Luft

Es ist mit keinen zusätzlichen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen. Es kommt nicht zu einer Beanspruchung von klimarelevanten Flächen.

## Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die vorgesehene Bebauung sich in die Umgebung einpasst und die Gräben als Rest eines typischen Landschaftselements mit den begleitenden Vegetationsstrukturen erhalten bleiben.

## Schutzgut Kultur- und Sachgut

Es ist kein Verlust oder Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

## Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Damit entstehen durch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Umständen Wechselwirkungen. Für den Untersuchungsraum sind keine großräumig wirkenden Wechselwirkungen zu beschreiben.

### 6.2.4 Grünordnerisches Konzept / Eingriffsbilanzierung

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzrechtes sind Eingriffe in den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden und zu vermindern. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einpassung der baulichen Strukturen in den gesamträumlichen Zusammenhang,
- Schutz und Sicherung der Gräben einschließlich der begleitenden Vegetationsstrukturen,
- Schutz und Sicherung der angrenzenden Vegetationsstrukturen,
- Einschränkung der versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Bereich,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze,
- Entfernung der Vegetationsstrukturen außerhalb der Vegetationsperiode,
- Schutz und Sicherung des Oberbodens, fachgerechte Lagerung in Mieten,
- Schutz der Gräben durch Sicherung eines angrenzenden 3 m breiten als private Grünfläche festgesetzten Streifens,
- Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens,
- Vermeidung von Verunreinigungen der Gräben,
- Beachtung des Standes der Technik wie beispielsweise der einschlägigen DIN-Regelungswerke.

Im Bereich der Bebauung wird auf Grünfestsetzungen verzichtet, da ihre Umsetzung nicht ausreichend gesichert werden kann. Als einziges bedeutsames Element, welches aber durch die Festsetzungen als Wasserfläche bzw. als private Grünfläche gesichert wird, sind die Gräben zu nennen.

Nach Durchführung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Auswirkungen/Konflikte:

- Verlust der Vegetationsstrukturen (Gehölzbestand),
- Anlage der Zuwegungen innerhalb des Plangebietes: Verlust der Funktionen für den Naturhaushalt,
- Anlage der Gebäude: Verlust der Funktionen für den Naturhaushalt,
- Anlage der Gartenflächen/Versickerungsflächen: Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse.

Den geplanten Nutzungen sind folgende Wertigkeiten zuzuordnen:

<b>Biotoyp / Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wert Planung</b>
Wasserfläche: Gräben (4.8.3, FGR)	265 m <sup>2</sup>	II
Private Grünfläche: Schutzstreifen (Typ 5.2.1, NRS)	490 m <sup>2</sup>	II
Wasserfläche (56 m <sup>2</sup> ) und private Grünfläche (48 m <sup>2</sup> ) für Überfahrten : Extensivrasen-Einsaat (12.1.3, GRE)	104 m <sup>2</sup>	I
Bauland: Versiegelte Flächen / Gebäude/ Neuzeitlicher Ziergarten (12.6.4/13 a, PHZ, X), Sonstiges naturfernes Stillgewässer / Rückhaltebecken (4.18.9, SXZ)	5.605 m <sup>2</sup>	I

## 6.2.5 Flächenbilanz

Nachfolgend sind zunächst die Flächenanteile, Wertstufen und Werteinheiten für den Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan) und für die Planung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes) unterteilt nach den Biotypen tabellarisch dargestellt.

### **Biotypen und Wertigkeiten auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bestand)**

<b>Biotoyp / Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertstufen Bestand</b>	<b>Werteinheiten</b>
Wasserfläche: Gräben (4.8.3, FGR), Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (11.1.1, URF)	250 m <sup>2</sup>	II	500
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2.16.3, (HPS)	1.872m <sup>2</sup>	III	5.616
Versiegelte Flächen / Gebäude (13 a/ X) unversiegelte, vegetationslose Flächen (13 b/Y) Neuzeitlicher Ziergarten (12.6.4/PHZ) sowie sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (12.11.6/PSZ)	4.290 m <sup>2</sup>	I	4.290
<b>Gesamt</b>			<b>10.406</b>

### **Biotypen und Wertigkeiten auf der Grundlage der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Planung)**

<b>Biotoyp / Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wert Planung</b>	<b>Werteinheiten</b>
Wasserfläche: Gräben (4.8.3, FGR)	209m <sup>2</sup>	II	418
Private Grünfläche: Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (11.1.1, URF)	442 m <sup>2</sup>	II	884
Überfahrten Wasserfläche (56 m <sup>2</sup> ) und private Grünfläche (48 m <sup>2</sup> ): Extensivrasen-Einsaat (12.1.3, GRE)	104 m <sup>2</sup>	I	104
Bauland: Versiegelte Flächen / Gebäude/ Neuzeitlicher Ziergarten (12.6.4/13 a, PHZ, X), Sonstiges naturfernes Stillgewässer / Rückhaltebecken (4.18.9, SXZ)	5.605 m <sup>2</sup>	I	5.605
<b>Gesamt</b>			<b>7.011</b>

Damit ergeben sich folgende Werte:

Bestand	10.406 Werteinheiten
<u>Planung</u>	<u>7.011 Werteinheiten</u>
Defizit	-3.395 Werteinheiten

Da im Baugebiet keine Kompensationsmaßnahmen möglich sind, sind externe Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3.395 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erforderlich. Nähere Beschreibungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel Kompensationsmaßnahmen zu entnehmen.

## Boden

Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezieht sich auf die versiegelten Flächen. Die Kompensationsfläche sollte bei Böden mit allgemeiner Bedeutung 1:0,5 betragen. Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes war eine versiegelte Fläche 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Dem steht eine mögliche versiegelte Fläche von 3.180 m<sup>2</sup> aufgrund des geänderten Bebauungsplanes gegenüber. Als „Neuversiegelung“ ergibt sich eine Fläche von 1.680 m<sup>2</sup>. Bei einem Verhältnis von 1:0,5 sind auf einer Fläche von 840 m<sup>2</sup> Maßnahmen erforderlich, die zusätzlich für das Schutzgut Boden zu kompensieren ist.

## Schutzgut Wasser

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist beispielsweise die Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch Verwendung wasserundurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzanlage. Das Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken zwischengespeichert und das Wasser wird gedrosselt in die Gräben geleitet. Damit bleibt das Regenwasser im Wasserkreislauf erhalten.

Die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollten gleichzeitig auch dem Grundwasserschutz dienen.

## Ergebnis

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sind 3.395 m<sup>2</sup> für die Wertverluste für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erforderlich. Zusätzlich sind 840 m<sup>2</sup> für den Eingriff in das Schutzgut Boden zu kompensieren. Insgesamt ergibt sich damit ein Flächenbedarf von 4.235 m<sup>2</sup>. Da im Plangebiet keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich sind, wird diese Fläche extern kompensiert.

Bei Einhaltung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden beträgt abzüglich der Vermeidung und dem Ausgleich vor Ort insgesamt 4.235 m<sup>2</sup>. Das Entwicklungsziel dieser Ausgleichsmaßnahmen soll gleichzeitig auch dem Grundwasserschutz dienen. Zur Kompensation dieses zusätzlichen Kompensationsbedarfes wird das Angebot der Flächenagentur Wesermarsch

genutzt, das heißt die Flächenagentur übernimmt die Ausgleichsverpflichtungen. Die Vertragsparteien schließen zur Übernahme der Kompensationsverpflichtungen einen Vertrag.

Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools Jaderberg und wird auf dem Flurstück 216/1, der Flur 9, der Gemarkung Jade anteilig umgesetzt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 34.683 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wurde als Grünland extensiv genutzt und ist nach Drachenfels als GIE also als Intensivgrünland mit extensiver Ausprägung anzusprechen, d.h. die Fläche weist eine geringe Artenzahl auf. Der ursprünglich magere Hochmoorstandort weist Stickstoffzeiger auf. Für die Regeneration des Standortes wird die Fläche mit Nulldüngung verpachtet und in den Wintermonaten angestaut.

Die Fläche wird in das Kompensationskataster des Landkreises übernommen. Die Entwicklung der Fläche wird jährlich kontrolliert.

## 6.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Auseinandersetzung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und wird daher hier nicht mehr geführt.

## 6.3 Sonstige Angaben

### 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Folgende Unterlagen wurden verwendet:

- Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1:50.000
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994
- Breuer, W. Aktualisierung Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006, S. 53
- Jungmann, S.: Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 2/2004
- Kordel & Partner: Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 20.04.1998 zum Bebauungsplan Nr. 126 / 1. Änderung „Burhave-Südlich Achtern Diek“, Stand 11. Februar 2009
- Rasper, M.: Hinweise zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei Grundwasserentnahmen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2004
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hg.): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2003

### 6.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Gravierende Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

### 6.3.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Es ist 2 Jahre nach Umsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob im Bereich der Gräben und des angrenzenden Schutzstreifens die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt worden sind.

### 6.4. Zusammenfassung

In der Ortslage Burhave der Gemeinde Butjadingen sollen an der Straße Achtern Diek 25 neue Ferieneinheiten errichtet werden. Dazu wird der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 geändert werden. Das Plangebiet, das ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurde, liegt mittlerweile brach. Es wird begrenzt von Gräben im Nordosten und Nordwesten.

Grundlage der Bestandsbeschreibung und der Bewertung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Prüfung der Umweltauswirkungen ist daher auf die Änderungen der Festsetzungen zu beschränken. Dieses gilt auch für die wasserrechtliche Genehmigung. Hierzu gab es bereits eine Genehmigung vom 20.04.1998.

Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschränkung der Auswirkungsprognose auf diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufen werden, wurde für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter die Bestandssituation ermittelt und bewertet. Darauf aufbauend wurden die Auswirkungen dargestellt. Es wurde dann auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes der Eingriff ermittelt und bewertet. Im Bereich des Baulandes sind keine Grünfestsetzungen vorgesehen, da ihre Wirksamkeit nicht gesichert werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um das Defizit von 3.358 Werteeinheiten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu kompensieren. Zusätzlich sind noch Maßnahmen auf 840 m<sup>2</sup> Fläche notwendig, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der Versiegelung kompensieren. Insgesamt besteht damit ein Kompensationsbedarf von 4.235 m<sup>2</sup>.

Zur Kompensation wird der Flächenpool der Flächenagentur Wesermarsch in Anspruch genommen. Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools Jaderberg und wird auf dem Flurstück 216/1, der Flur 9, der Gemarkung Jade anteilig umgesetzt.

Die Fläche wurde als Grünland extensiv genutzt und ist nach Drachenfels als GIE also als Intensivgrünland mit extensiver Ausprägung anzusprechen, d.h. die Fläche weist eine geringe Artenzahl auf. Der ursprünglich magere Hochmoorstandort weist Stickstoffzeiger auf. Für die Regeneration des Standortes wird die Fläche mit Nulldüngung verpachtet und in den Wintermonaten angestaut.

Die Fläche wird in das Kompensationskataster des Landkreises übernommen. Die Entwicklung der Fläche wird jährlich kontrolliert.

Bei Einhaltung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## Teil D Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7 Auswirkungen auf den Verkehr

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf den Verkehr werden durch folgende Maßnahmen gemindert:

- die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Gemeinschaftsstellplatzanlage räumlich konzentriert; damit wird störender Verkehr in der Tiefe des Planungsgebietes vermieden und der Charakter des Ferienwohnens gestärkt; das betrifft auch die Auswirkungen auf die bestehenden, benachbarten Ferienhausgebiete Seepark und Achtern Diek;
- durch die Lage der Stellplatzanlage am südwestlichen Rand des Planungsgebietes sind nur wenige Nachbarn betroffen; in Teilen grenzt hier eine weitere Stellplatzanlage des südlichen Feriengebietes an, so dass eine gebietsverträgliche Anordnung der Stellplätze im Planungsgebiet möglich ist;
- die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt durch Anbindung an die Straße Achtern Diek und direkte Weiterführung des fließenden Verkehrs; durch die Lage der Zufahrt in der Nähe zur Zufahrt des Ferienhausgebietes Achtern Diek werden beide Erschließungen sinnvoll gebündelt und weiterer Verkehr in die Tiefe vermieden; Zufluss und Abfluss des Verkehrs erfolgt direkt über die Straße Achtern Diek mit Anbindung an die Strandallee; betroffen sind dadurch wenige Nachbargrundstücke im südwestlichen Grundstücksbereich.

### 8 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die EWE (Energieversorgung Weser-Ems).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den OOWV (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband).

Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE (Energieversorgung Weser-Ems).

Die Entsorgung von Abfall wird durch den Landkreis Wesermarsch sichergestellt.

### 9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen und erforderlich. Notwendige Grundstückskäufe für die Realisierung der Neubauprojekte unterliegen privatwirtschaftlichen Veräußerungsgeschäften.

## 10

### Flächenbilanz (alle Werte sind ca.-Werte)

Geltungsbereich:	ca. 6.360 qm
davon:	
Wasserflächen: Gräben, Gewässer III. Ordnung	ca. 265 qm
Regenrückhaltebecken:	ca. 285 qm
private Grünflächen (Räumstreifen Schaugraben)	ca. 490 qm
Bauland (79,5%)	ca. 5.605 qm
davon:	
überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,3) (für Ferienhäuser)	ca. 1.908 qm
Gemeinschaftsstellplatzanlage	ca. 817 qm

# Textliche Festsetzungen

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Sondergebiet "Burhave - Südlich Achtern Diek" dient zu Zwecken dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören wie z.B. Räume für Saunen, Fitneßräume, Wellness-, und Ruhebereiche. Diese Anlagen sind baulich den Hauptgebäuden zuzuordnen. Ihre Grundflächen dürfen im gesamten Baugebiet 70 qm nicht überschreiten.

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen in der ersten Baureihe zur Straße Achtern Diek wird auf höchstens 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe der übrigen Bebauung wird auf höchstens 8,50 m festgesetzt. Maßgebend ist der First des Hauptgebäudes / des Hauptdaches.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF) auf eine Höhe von maximal 0,30 m über der Oberkante der Straße Achtern Diek in Höhe der Fahrbahnmitte festgesetzt.

4. Die als Höchstgrenze festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF).

## BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen, Gehwegen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer GR von höchstens 0,5 überschritten werden.

## NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

8. Je Ferienhaus sind höchstens 3 Ferienwohnungen zulässig. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 25 Ferienwohnungen zulässig.

## VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

9. Der 3,00 m breite Räumstreifen entlang der Gräben ist, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen können als Grundstücksfreiflächen genutzt werden.

## FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

10. Für die Gemeinschaftstellplatzanlage sind versickerungsfähige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Dies gilt nicht für die Zufahrt.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. §§ 56,98 NBauO)

11. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-50 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

12. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind für geneigte Dächer nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungen zulässig.

Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind nicht zulässig.

Thermische und fotovoltaische Solaranlagen sind zulässig.

13. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind die Außenwände baulicher Anlagen mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Für untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

## HINWEISE

VORHANDENES PLANUNGSRECHT - AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 126 i.d.F. vom 26.03.1998

Zur Zeit besteht für das Planungsgebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und damit aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren wird mit dem Planverfahren des neuen Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

### GEWÄSSERSCHUTZ

Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau: z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.

### LEITUNGSTRASSEN

Die Leitungstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Die Leitungstrasse ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Lage der Schmutzwasserdruckleitung im südwestlichen Geltungsbereich kann derzeit nicht exakt bestimmt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muß deshalb eine Einweisung durch die zuständige Stelle erfolgen.

### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### ALTLASTENVERDACHT

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch zu benachrichtigen.

# Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 126 "Sondergebiet - Burhave Südlich Achtern Diek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Butjadingen, den

Bürgermeister

### 2. Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab:  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

### Herausgeber:

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Ansatz 3 NVermG).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Jever, den

Dipl.-Ing. Jannes Vredenburg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### 3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt•Land•Fluss  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Königstrasse 32  
53113 Bonn  
Butjadingen / Bonn, den



Dipl.- Ing. G. Wallraven

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit dazugehöriger örtlicher Bauvorschrift und Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 17.07.2009 bis einschließlich 17.08.2009. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Butjadingen, den

Bürgermeister

### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Butjadingen, den

Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch Nr. \_\_\_\_ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.



Butjadingen, den

Bürgermeister

### 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.



Butjadingen, den

Bürgermeister

# Rechtsgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds.GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds.GVBl. S. 366)

• Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 2006 (Nds.GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds.GVBl. S. 366)

## GEMEINDE BUTJADINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126 Sondergebiet Ferienhausgebiet - Burhave Südlich Achtern Diek -

### Änderung und Aufhebung der Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.3.1998



Gemarkung Burhave

Maßstab 1: 1.000

Flur 2

Fassung vom 18.03.2010

# GEMEINDE BUTJADINGEN

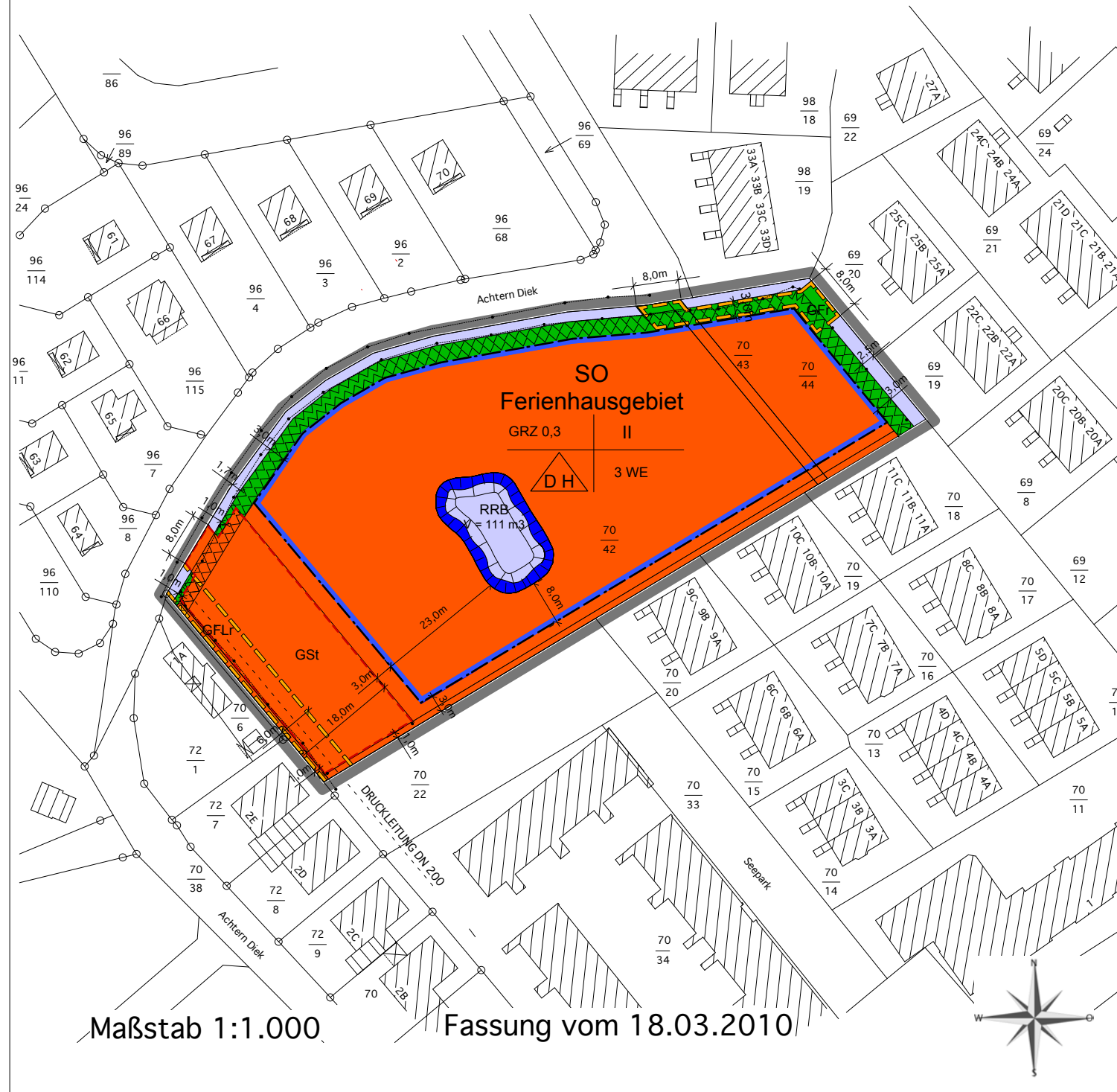
## - Burhave -



### BEBAUUNGSPLAN NR. 126

### "Burhave - Südlich Achtern Diek"

Änderung und Aufhebung des  
Bebauungsplanes i.d.F. v. 26.03.1998



Maßstab 1:1.000

Fassung vom 18.03.2010

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	max. Zahl der Wohnungen in Ferienhäusern

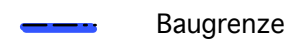
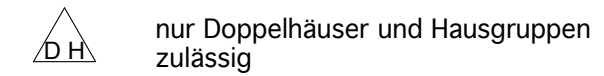
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II maximale Zahl der Vollgeschosse

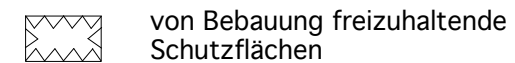
BAUWEISE, BAUGRENZE,  
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN



ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

- 3 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
in Ferienhäusern

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG  
FREIZUHALTEN SIND



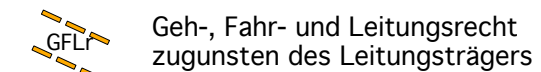
GRÜNFLÄCHEN



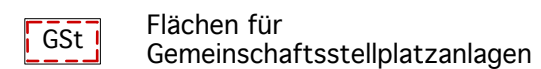
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE  
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Geh,- Fahr- und LEITUNGSRECHTE



FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN



SONSTIGE PLANZEICHEN

