

BEBAUUNGSPLAN NR.127

"BURHAVE, ANSCHLUSS REIHERSTRASSE"
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 04404/3366

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 127 "Burhave, Anschluß Reiherstraße" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- IV. Aufstellungsbeschluß
- 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 den Bebauungsplan
- 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 zum Landkreis Wesermarsch (Regierungsbezirk Oldenburg).

Der Ort Burhave (Nordseebad Burhave) stellt innerhalb des Gemeindegebietes einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg, welches in Verbindung mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen erstellt wurde, hat der Ort Burhave die Funktion eines Grundzentrums mit den besonderen Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Erholung".

Die Funktion des Ortes als Grundzentrum bedeutet, daß der Ort Burhave die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen hat.

Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" erstreckt sich auf die über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen. In Schwerpunkten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" sollen für den gezielten Zuzug von außen entsprechend umfangreiche Wohngebiete entwickelt werden.

Die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" erstreckt sich auf die Sicherung und Entwicklung von über den Eigenbedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für kurzfristige Erholung, langfristige Erholung oder Kurbetrieb.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 als allgemeines Wohngebiet dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 127 "Burhave, Anschluß Reiherstraße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Bauplätze in Burhave anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß im Ort Burhave zur Zeit nur noch 5 freie Bauplätze zur Verfügung stehen und somit die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zukünftig nicht abgedeckt werden kann.

Eine Ausweisung von Wohnbaugebieten am nord-westlichen Ortsrand ist nicht möglich, weil diese Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören (hofnahe Flächen) bzw. nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Eine Ausweisung von Wohngebieten am südlichen Rand des Ortes Burhave ist nicht möglich, weil hier als naturräumliche Abgrenzung das Burhaver Umleitungstief verläuft.

Der vorliegende Planbereich bietet sich zur Bebauung an, weil er in nord-westlicher Richtung an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt.

Bei der vorliegenden Planung wurde außerdem berücksichtigt, daß das vorliegende Plangebiet in diesem Bereich den zukünftigen Ortsrand bildet und eine weitere Ausdehnung des Ortes in östlicher Richtung aufgrund der "Sillenser Brake" nicht mehr möglich ist.

Weiterhin soll mit dieser Planung die Herstellung einer Verbindungsstraße von der Butjadinger Straße bis zur Straße "Am Deich" ermöglicht werden.

Diese Verbindungsstraße ist für den Ort Burhave von größter Bedeutung, weil sie die Strandallee, über die heute sowohl der gesamte Fremdenverkehr als auch der Straßenverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten abgewickelt wird, entlastet, d. h. der Fremdenverkehr der aus südlicher Richtung über den Ort Stollhamm und aus östlicher Richtung über die Stadt Nordenham nach Burhave kommt braucht dann nicht mehr durch den Ortskern über die Strandallee zu den Erholungs- und Freizeiteinrichtungen am Deich fahren. Hierdurch ergibt sich zukünftig eine erhebliche verkehrliche Entlastung des Ortskernes und der Strandallee zumal auch ein Teil der Verkehrsteilnehmer aus den angrenzenden Wohngebieten (welche zukünftig in Richtung Nordenham fahren) diese Verbindungsstraße benutzen und somit die Strandallee und den Ortskern entlasten.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 21.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Burhave, Anschluß Reiherstraße" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-östlichen, nord-westlichen und süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Am süd-westlichen Rand des Planbereiches befindet sich der Zuggraben Nr. 29.

Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (als Weidefläche), sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Nord-westlich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung vorhanden (Neubaugebiet). Die Wohnhäuser sind von jungen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Südlich und östlich des Bebauungsplanbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Außerdem befindet sich östlich des Bebauungsplangebietes die "Sillenser Brake".

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 127 "Burhave, Anschluß Reiherstraße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24700 m² = 2,47 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 13710 m ²
Verkehrsflächen	= 3350 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen)	= 5850 m ²
Wasserflächen	= 1790 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der näheren Umgebung. Weil im nord-westlich angrenzenden Siedlungsgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im vorliegenden Plangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Weil östlich des Plangebietes eine offene Landschaft mit Weideflächen und der "Sillenser Brake" anschließt sind im Plangebiet nur I-geschossige bauliche Anlagen zulässig.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Grundstücke zukünftig auch mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen begrünt werden. Außerdem wird durch diese textliche Festsetzung das Grünvolumen im Plangebiet vergrößert.

Damit die Planstraße A zukünftig den Charakter einer Allee aufweist, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil die Straßen im nord-westlich angrenzenden Siedlungsgebiet verkehrsberuhigt ausgebaut wurden, ist auch die Planstraße B (Anschlußstraße) als verkehrsberuhigte Straße herzustellen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ca. 10000 m² Grünland versiegelt werden ($3350 + 13710 \times 0,3 + 2537 = 10000 \text{ m}^2$), wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes eine ca. 5850 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Lage dieser Fläche ergab sich in Verbindung mit der angrenzenden offenen Landschaft sowie der östlich des Plangebietes vorhandenen "Sillenser Brake".

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der Planstraßen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den

Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand des Planbereiches, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit der Graben, welcher am süd-östlichen Rand des Plangebietes (entlang der Ausgleichsfläche) verläuft, im Interesse des Naturschutzes zukünftig mit einer entsprechenden Flachuferzone versehen wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß im nord-westlich angrenzenden Wohngebiet ebenfalls keine Nurdach-Häuser vorhanden sind. Die Nurdach-Häuser können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten erstellt werden.

In Anpassung an die vorhandenen baulichen Anlagen im nord-westlich angrenzenden Wohngebiet, welche ein Verblendmauerwerk aufweisen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer geringen Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Um eine gute Einfügung der eingeschossigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die eingeschossigen Wohngebäude im nord-westlich angrenzenden Siedlungsgebiet und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche im angrenzenden Siedlungsgebiet nicht vorhanden sind. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 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 Gräben am Rand des Bebauungsplangebietes.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf den vorhandenen Zuggraben Nr. 29, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft.

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

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A und B sowie mehrere Grundstückszufahrten erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in süd-westlicher Richtung über die Planstraße A an die Butjadinger Straße (L 860) und in nord-westlicher Richtung über die Planstraße B an die Reiherstraße angebunden.

Weil die Reiherstraße verkehrsberuhigt ausgebaut wurde, wird auch die Planstraße B zukünftig in einer verkehrsberuhigten Art hergestellt.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden im Bebauungsplan durch Symbol an der Planstraße A ausgewiesen.

Nachweis:

$$13710 \times 0,3 = 4113 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4113 : 100 = 41,13 = 42 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$42 : 5 = 8,4 = 9 \text{ Parkplätze}$$

Diese 9 Parkplätze stehen zukünftig an der Planstraße A zur Verfügung (sie sind im Bebauungsplan durch Symbol ausgewiesen).

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist am Wendepplatz der Reiherstraße vorhanden (im nord-westlich angrenzenden Wohngebiet).

Nachweis:

$$13710 \times 0,3 = 4113 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4113 \times 2 \% = 82,26 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der vorhandene Spielplatz an der Reiherstraße hat eine Größe von ca. 1300 m². Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 mit 300 m² und durch den Bebauungsplan Nr. 123 ebenfalls mit 300 m² in Anspruch genommen.

$$1300 - 600 = 700 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2 \text{ (erforderliche Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan Nr. 127)}$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 350 m < 400 m.

Für den vorhandenen Spielplatz am Wendepplatz der Reiherstraße ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 (2) des NSpPG zu stellen.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt

durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes 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 eine geplante Regen-

wasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß jedes Hausgrundstück an die Regenwasserkanalisation angeschlossen wird.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den vorhandenen Zuggraben Nr. 29, welcher am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Gewässerausbauten erforderlich (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer). Für die vorgesehenen Maßnahmen sind wasserwirtschaftliche Planunterlagen aufzustellen und zur Erlangung der wasserrechtlichen Plangenehmigung/Planfeststellung nach § 119 NWG einzureichen. Der Umfang der Unterlagen und die Bemessungswerte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- 1) Für die vorgesehenen Maßnahmen ist eine Plangenehmigung nach § 119/128 NWG einzuholen.
- 2) Die vorgesehenen Brückenbauwerke sind zu genehmigen. Neben der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 NWG ist ggf. eine Baugenehmigung erforderlich.

Vor der Erschließung des Plangebietes wird der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur Prüfung vorgelegt.

5. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird im Plangebiet in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch ein Unterflurhydrant eingerichtet.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Boden-

flächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nordseenahes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Marschengrünland.

Nach den Kartierungen des Landkreises Wesermarsch gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit regionaler Bedeutung für Wiesenvögel, d. h. es liegt am nord-westlichen Rand des zuvor erwähnten Bereiches.

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Wesermarsch gehört das Bebauungsplangebiet zu einem "Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -", d. h. es kommen 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" handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet 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 Grünlandflächen sind Kräuter bis auf wenige Ausnahmen kaum vertreten. Bei den Gräben handelt es sich um solche mit Hauptentwässerungsfunktion, welche an den Ufern größtenteils einen Röhrichtbestand aufweisen.

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

Die das Plangebiet umgebenden Gräben werden nur von wenigen euryöken Tierarten besiedelt. Für Libellen und Amphibien haben diese Gewässer nur eine geringe Bedeutung.

Da es sich beim Plangebiet um ein artenarmes Intensivgrünland handelt, ist der geplante Eingriff ausgleichbar.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 genutzt, bebaut und begrünt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Festsetzungen bzw. Ausweisungen im Bebauungsplan auf die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen (Seite 196, B 7 sowie Karte 5 und 6 a) abgestimmt wurden.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) die erforderliche Ausgleichfläche (Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") ausgewiesen. Weil diese Grünfläche zukünftig den östlichen Rand des Ortes darstellt, ist sie in bezug auf die erforderliche Ortseingrünung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4, welche sich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab, zu begrünen.

Am nord-östlichen, nord-westlichen und süd-westlichen Rand des Plangebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine vorhandene Bebauung anschließt bzw. zukünftig eine Wohnbebauung anschließen wird.

Damit die Planstraße A zukünftig den Charakter einer Allee aufweist, ist sie entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 zu begrünen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes wurde textlich festgesetzt, daß je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen ist. Hierdurch wird auch das Grünvolumen im Plangebiet vergrößert. Bäume haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, so binden sie Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 127 ca. 10000 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes eine ca. 5850 m² große Grünfläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Nachweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 127 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

- | | |
|--|-----------------------------|
| a) Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplätze und Grundstückszufahrten) | = 3350 m ² |
| b) überbaubare Grundstücksfläche
13710 x 0,3 | = 4113 m ² |
| c) Zuschlag für die Grundstückerschließung | = <u>2537 m²</u> |
| | 10000 m ² |

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) 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

Es wird zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 10000 m² Bodenfläche versiegelt.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Wertstufe von 2,5 (intensiv genutzte Grünlandfläche).

Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung

Der Planbereich, welcher zukünftig versiegelt wird, hat (wie schon erwähnt) zur Zeit eine Wertstufe von 2,5

zukünftig: Wertstufe 3 (Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung)

Wertminderung = - 0,5

10000 x (- 0,5) = - 5000 (Wertminderungseinheiten)

Ausgleich durch die zukünftigen Gartenanlagen

Größe der Gartenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete:

13710 x 0,4 = ca. 5484 m²

bisher: Wertstufe 2,5

zukünftig: Wertstufe 2 (Baum- und Strauchanpflanzungen)

Wertsteigerung = 0,5

5484 x 0,5 = 2742 (Wertsteigerungseinheiten)

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes)

Größe der Fläche = ca. 5850 m²

bisher: Wertstufe 2,5

zukünftig: Wertstufe 1,7 (naturnahe Grünfläche mit standortgerechten Anpflanzungen sowie einer Grabenaufweitung des süd-östlich angrenzenden Grabens)

Wertsteigerung = 0,8

$5850 \times 0,8 = 4680$ (Wertsteigerungseinheiten)

Ökologische Bilanz:

Ausgleichsmaßnahmen = $2742 + 4680 = 7422$ (Wertsteigerungseinheiten).

Zukünftiger Verlust durch die Bodenversiegelung = 5000 (Wertminderungseinheiten).

7422 (Wertsteigerungseinheiten) $>$ 5000 (Wertminderungseinheiten)

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen, nord-östlichen und süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Am süd-westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Zuggraben Nr. 29.

In bezug auf den vorhandenen Zuggraben wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Der Graben, welcher am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird in Zukunft aufgeweitet (mit einer 3,00 m breiten Flachuferzone versehen) und mit Röhricht bepflanzt.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Gewässerausbauten erforderlich (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer).

Für die vorgesehenen Maßnahmen sind wasserwirtschaftliche Planunterlagen

aufzustellen und zur Erlangung der wasserrechtlichen Plangenehmigung/Planfeststellung nach § 119 NWG einzureichen. Der Umfang der Unterlagen und die Bemessungswerte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- 1) Für die vorgesehenen Maßnahmen ist eine Plangenehmigung nach § 119/128 NWG einzuholen.
- 2) Die vorgesehenen Brückenbauwerke sind zu genehmigen. Neben der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 NWG ist ggf. eine Baugenehmigung erforderlich.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 340 000,00 DM

Ver- und Entsorgung = 160 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 14.3.1996

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

(Francksen)
Bürgermeister



(Hassenius)
stellv. Gemeindedirektor

Butjadingen, den 26.03.1996

rat vorgelegen
Brake, den 14.5.96
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

(Lange)
Baudirektor

