



BEBAUUNGSPLAN NR. 129

"ECKWARDEN, BECKER-LAND"

**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. 129 "Eckwarden, Becker-Land"

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 Eckwarden 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, gehört der Ort Eckwarden zum Erholungsgebiet Nordseeküstenraum des Butjadinger Landes. In diesem Bereich hat die Gemeinde über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

In bezug auf die weitere Wohnentwicklung des Ortes Eckwarden ist zu berücksichtigen, daß sich der Ort im Rahmen der "Eigenentwicklung" weiterentwickeln kann.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Eckwarden") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 30. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

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

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 129 "Eckwarden, Becker-Land" wurde aufgestellt, um

im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Bauplätze in Eckwarden anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Ort Eckwarden keine Bauplätze mehr gibt und somit die vorhandene Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zur Zeit nicht abgedeckt werden kann. Um auch zukünftig die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ort Eckwarden zu erhalten und die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen (z. B. die vorhandenen Geschäfte im Ort zu erhalten) ist eine entsprechende Eigenentwicklung des Ortes unerläßlich. Im Interesse der vorhandenen Ortsbevölkerung sowie der Kurgäste ist es deshalb von größter Bedeutung, daß zukünftig allen Personen, welche im Ort Eckwarden wohnen möchten, auch ein entsprechender Bauplatz angeboten werden kann.

Das vorliegende Plangebiet bietet sich als Wohngebiet an, weil es westlich an eine vorhandene Wohnbebauung anschließt und eine zentrale Lage im Ort Eckwarden aufweist.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 21.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Eckwarden, Becker-Land" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Beim Graben, welcher am westlichen Rand des Planbereiches verläuft, handelt es sich um den Schaugraben Nr. 129.

Der Graben am südlichen Rand hat jedoch nur eine Länge von ca. 60 m.

Der Graben am nördlichen Rand des Planbereiches und der Graben am östlichen Rand des Plangebietes weist einen Röhrichtbestand auf.

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Weg, welcher von

den angrenzenden Grundstückseigentümern als Zufahrt genutzt wird. Ansonsten wird der Planbereich (mit Ausnahme eines Teils der Erschließungsstraße) landwirtschaftlich genutzt (als Grünlandfläche). Innerhalb der Grünlandfläche sind keine Anpflanzungen vorhanden. Bei der Erschließungsstraße ist zu berücksichtigen, daß der südliche Teil der ausgewiesenen Erschließungsstraße zur Zeit als Gartenfläche genutzt wird.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Eckwarden, Becker-Land" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9330 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeinen Wohngebiete	= 6670 m ²
Verkehrsflächen	= 1540 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 640 m ²
Wasserflächen (Gräben)	= 480 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 30. Flächen-nutzungsplanänderung 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 westlich des Planbereiches nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im vorliegenden Plangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Weil nördlich des Bebauungsplangebietes eine offene Landschaft in Form von Weideflächen anschließt, sind im Plangebiet nur I-geschossige bauliche Anlagen zulässig.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der Verkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Grundstücke zukünftig auch mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen begrünt werden. Außerdem wird durch die diese textliche Festsetzung das Grünvolumen im Plangebiet erheblich vergrößert.

Damit zukünftig innerhalb der Wendeanlage auch ein standortgerechter Laubbaum angepflanzt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zukünftig auch standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die Gräben, welche am Rand des Plangebietes vorhanden sind, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 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 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 in der Umgebung, welche primär ein Verblendmauerwerk aufweisen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind aufgrund ihrer 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 Minstdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der näheren Umgebung nicht vorkommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne

von § 14 BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind die einzelnen Grundstücke mit einer standortgerechten Laubgehölzhecke einzugrünen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die Gräben, welche am Rand des Plangebietes vorhanden sind.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf den Schau-graben Nr. 129, welcher am westlichen Rand des Planbereiches 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

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 859).

Innerhalb des Planbereiches befindet sich am östlichen Rand der "grüne Weg", welcher sich im Eigentum der Gemeinde befindet und von den angrenzenden Grundstückseigentümern als Zufahrt genutzt wird.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch eine Anliegerstraße und zwei Grundstückszufahrten erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in südlicher Richtung über eine Anliegerstraße an die Butjadinger Straße (L 859) angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

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

Nachweis:

$$6670 \times 0,3 = 2000 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$2000 : 100 = 20 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$20 : 5 = 4 \text{ Parkplätze}$$

Diese 4 Parkplätze stehen zukünftig innerhalb des Bebauungsplangebietes 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 im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachweis:

$$6670 \times 0,3 = 2000 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$2000 \times 2 \% = 40,00 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von ca. $640 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $60 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Innerhalb des Planbereiches verläuft eine Gasleitung (Hausanschlußleitung). Die Gasleitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der EWE in die ausgewiesenen Verkehrsflächen verlegt.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes 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 zukünftig zum Teil über die vorhandenen

Gräben und zum Teil über eine Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß jedes Hausgrundstück an die Regenwasserkanalisation angeschlossen wird.

In bezug auf die vorhandenen Gräben, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den Schaugraben Nr. 129, welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan wird zur Zeit aufgestellt und demnächst 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 Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ort Eckwarden und gehört nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch sowie dem Landschaftsplan

der Gemeinde Butjadingen zu einem besiedelten Gebiet (der Ortschaft Eckwarden). Wiesenvögel wurden im Plangebiet, welches eine Größe von 9330 m² aufweist und auf der westlichen sowie südlichen Seite von einer vorhandenen Wohnbebauung umgeben ist, nicht festgestellt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Ort Eckwarden von einem Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Lebensraum bedrohter Arten - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften - umgeben ist. Kennzeichnend sind ein hoher Flächenanteil naturbetonter Ökosystemtypen und aus landesweiter Sicht wertvoller Bereiche sowie artenreiche, gut ausgeprägte Lebensgemeinschaften, hohe Individuenzahlen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bzw. kreisweit seltene und/oder landesweit gefährdete Pflanzengesellschaften bei geringen Störungen. Genauso eingestuft werden umfangreiche Vorkommen gefährdeter Arten und Gesellschaften mit landesweiter Bedeutung (z. B. Grünland mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Vogelarten innerhalb stärker beeinträchtigter Bereiche), d. h. es werden auch stärker beeinträchtigte Bereiche dieser Wertstufe zugeordnet. Es handelt sich dabei um Gebiete mit einer relativen Wertigkeit. Sie sind im Vergleich mit anderen Bereichen noch positiv hervorzuheben.

Auf die große ökologische Bedeutung des Umlandes von Eckwarden wurde sowohl im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch als auch im Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen hingewiesen.

Weil alle anderen Flächen, welche für eine zukünftige Wohnbebauung in Frage kämen, jedoch in einem Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Lebensraum bedrohter Arten (also in einem ökologisch wertvollem Gebiet) liegen, ist diese Fläche aufgrund ihrer Lage im Ort und ihrer relativ geringen Bedeutung für den Naturschutz (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne Wiesenvögel und Anpflanzungen) für eine Bebauung am besten geeignet.

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich, wie schon erwähnt, um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandfläche. Sie weist aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine entsprechende Artenarmut auf. Dieser Biotoptyp umfaßt artenarme Graseinsaat, meist Dominanzbestände aus *Lolium multiflorum* (Welches Weidelgras). Auf diesen von Gräsern dominierten Grünlandflächen sind Kräuter bis auf wenige Ausnahmen kaum vertreten. Das artenarme Intensivgrünland des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist somit weder floristisch noch faunistisch von besonderem Wert.

Am westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Der Graben, welcher am südlichen Rand des Planbereiches vorhanden ist, hat eine Länge von ca. 60 m. Beim Graben, welcher am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, handelt es sich um den Schau-graben Nr. 129.

In bezug auf die Gräben ist zu berücksichtigen, daß der Graben am nördlichen Rand des Plangebietes und der Graben am östlichen Rand des Planbereiches einen Röhrichtbestand aufweist.

Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt, ist der geplante Eingriff ausgleichbar.

Der südliche Teil der ausgewiesenen Erschließungsstraße wird zur Zeit als Gartenfläche genutzt. Innerhalb der Straßentrasse stehen 7 Bäume (Obstbäume).

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde es am nördlichen Rand (zur offenen Landschaft/den Weideflächen hin) mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen, in dem zukünftig standortgerechte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt. Die ausgewiesene Breite des Pflanzstreifens soll sicherstellen, daß sich zukünftig zusammen mit den Gartenanpflanzungen ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft ergibt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß nördlich des Plangebietes ein Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Lebensraum bedrohter Arten anschließt. In bezug auf die festgesetzte Breite des ausgewiesenen Pflanzstreifens ist zu berücksichtigen, daß ein breiterer Pflanzstreifen eine "grüne Wand" bilden würde.

Am westlichen und südlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine vorhandene Bebauung anschließt.

Am östlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete wurde keine Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine begrünzte Gartenfläche an das Plangebiet angrenzt. Weil der südliche Teil der Erschließungsstraße über eine Gartenfläche verläuft müssen hier im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen 7 Obstbäume beseitigt

werden. Als Ausgleich wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 ergeben sich zukünftig 30 anzupflanzende Laubbäume oder Obstbäume. Wenn jeder dritte anzupflanzende Baum ein Obstbaum ist, ergeben sich zukünftig im Plangebiet 10 neue Obstbäume.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 129 ergibt sich zukünftig durch die geplante Bebauung und die Verkehrsflächen eine Bodenversiegelung von ca. 4100 m².

Nachweis:

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 129 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplätze und Grundstückszufahrten)	= 1540 m ²
b) überbaubare Grundstücksfläche 6670 x 0,3	= 2001 m ²
c) Zuschlag für die Grundstückerschließung	= <u>559 m²</u>
	4100 m ²

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) anhand von Werteinheiten gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, Herrn W. Breuer)

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

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

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

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung.

- Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

(Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, welche im Ort Eckwarden liegt. Innerhalb des Planbereiches sind keine Wiesenvögel vorhanden.

Das Plangebiet hat zur Zeit eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 2,5 (keine Beeinträchtigung).

Begründung: Das Plangebiet ist auf der westlichen, südlichen und östlichen Seite von einer Bebauung bzw. Gartenflächen umgeben. Durch die zukünftigen Gartenflächen innerhalb des Plangebietes wird der Lebensraum für die benachbarten Gartentiere (z. B. Gartenvögel) erweitert.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß innerhalb des Plangebietes keine Wiesenvögel vorhanden sind.

- Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig ca. 4100 m² Bodenfläche durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt.

Die Fläche, welche zukünftig versiegelt wird hat zur Zeit eine Wertstufe von 2.

Zukünftig Wertstufe 3.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen: $4100 \times 0,3 = 1230 \text{ m}^2$.

Zukünftig werden die einzelnen Grundstücke mit einer standortgerechten Laubgehölzhecke eingegrünt.

Hierdurch ergibt sich eine entsprechende Aufwertung von ca. 1350 m² Bodenfläche.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Zur Zeit werden die südlich angrenzenden baulichen Anlagen nur durch die Gartenanpflanzungen zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Aus diesem Grund wird eine Wertstufe von 2,5 angesetzt.

Zukünftig: Wertstufe 2,5 (keine Beeinträchtigung).

Begründung: Zukünftig werden die baulichen Anlagen durch Gartenanpflanzungen und den ausgewiesenen Pflanzstreifen (am nördlichen Rand des Plangebietes) zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf das erforderliche Maß.

Außerdem wird das Oberflächenwasser über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

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

- "Schutzgut "Luft"

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

Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Begrünung des Plangebietes entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 4 sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 4 des Bebauungs-

planes.

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

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Beim Graben, welcher am westlichen Rand des Planbereiches verläuft, handelt es sich um den Schaugraben Nr. 129.

Der Graben, welcher am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhanden ist, hat eine Länge von ca. 60 m.

Der Graben am nördlichen Rand des Plangebietes und der Graben am östlichen Rand des Planbereiches weist einen Röhrichtbestand auf.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Gräben vorhanden.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 170 000 DM

Ver- und Entsorgung = 80 000 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 15.10.1996

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 0 44 04 / 33 66

Bürgermeister



Butjadingen, den 27. Feb. 1997

Gemeindedirektor

rat vorgelegen
Brake, den 6.8.97
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

(Lange)
Baudirektor

