



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 135**

" STOLLHAMM, GEWERBEGEBIET "

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. 135 "Stollhamm, Gewerbegebiet"  
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/Stellplätze
  3. Ver- und Entsorgung
    - Trinkwasserversorgung
    - Abwasserbeseitigung
    - Stromversorgung
    - Gasversorgung
    - Fernmeldetechnische Versorgung
    - Abfallbeseitigung
    - Oberflächenentwässerung
  4. Brandschutz
  5. 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

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum". In den Ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der Ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In bezug die wirtschaftlichen Aktivitäten bedeutet dies, daß die Erhaltung und Schaffung von außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten vorrangig durchzuführen sind.

Der Ort Stollhamm stellt innerhalb des Gemeindegebietes einen Siedlungsschwerpunkt dar, d. h. im Ort befinden sich u. a. eine Kirche, eine Grundschule, ein Sportplatz, ein Reiterhof, zwei Banken, mehrere Geschäfte und Wohnhäuser.

Der Landkreis Wesermarsch verfügt derzeit über kein eigenes rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm, das die aus Landessicht wertvollen Landschaftsteile in der Festlegung als Vorsorgegebiet näher konkretisiert. Das noch wirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Verwaltungsbezirkes Oldenburg von 1976 entfaltet aufgrund des besonderen Erfordernisses der Raumordnung gem. NROG und dem vorliegenden rechtsverbindlichen LROP 1994 keine rechtlich regelnde Bindung/Wirkung mehr gegenüber den nachgängigen Bauleitplänen.

Ohne Vorliegen eines verbindlichen RROP ist das rechtskräftige LROP hinsichtlich seiner Großmaßstäblichkeit und der geringen Bereichsschärfe nur bedingt auf den Bebauungsplan ansetzbar. Von daher ist ein direktes Ableiten der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht möglich.

Weil bereits in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet die Raiffeisenwarengenossenschaft und die Fa. Wehlau angesiedelt sind, ist in bezug auf die verkehrliche Anbindung gerade dieser Standort als zukünftige Gewerbegebietsfläche innerhalb des Ortes Stollhamm besonders begünstigt.

## II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Stollhamm") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der 34. Flächennutzungsplanänderung, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, ist das Plangebiet zum Teil als gewerbliche Baufläche, zum Teil als Straßenverkehrsfläche und zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

## III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 135 "Stollhamm, Gewerbegebiet" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Erweiterung der gewerblichen Aktivitäten am Harler Weg in Stollhamm zu ermöglichen, d. h. innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen zukünftig Gewerbebetrieben, welche am heutigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben oder Gewerbebetrieben, welche sich zukünftig im Ort Stollhamm ansiedeln möchten, entsprechende Grundstücke angeboten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es für das vorliegende Plangebiet schon Interessenten gibt.

Der vorliegenden Planbereich bietet sich als zukünftiges Gewerbegebiet an, weil westlich des Plangebietes schon die Raiffeisenwarengenossenschaft Butjadingen vorhanden ist und diese Fläche über den Harler Weg direkt erreicht werden kann.

## IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Stollhamm, Gewerbegebiet" mit baugestalterischen Vor-

schriften beschlossen.

#### V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Außerdem ist am westlichen Rand des Planbereiches der Harler Weg vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche). Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Westlich des Plangebietes befinden sich Weideflächen (ohne Anpflanzungen), die Raiffeisenwarengenossenschaft Butjadingen und in einer größeren Entfernung (ca. 170 m) eine Wohnsiedlung. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Nördlich des Planbereiches befinden sich Weideflächen und vereinzelt Wohnhäuser. Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Die Wohnhäuser sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich ebenfalls Weideflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Die Zuwegung zum landwirtschaftlichen Betrieb ist auf beiden Seiten von Bäumen und Sträuchern begrünt (sehr dichte Bepflanzung). Die baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes sind von hohen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Geh- und Radweg (auf einem ehemaligen Bahndamm). Der Geh- und Radweg ist auf beiden Seiten mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt. Im Einmündungsbereich des Geh- und Radweges in den Harler Weg ist eine größere Freifläche, auf der mehrere Abfallcontainer stehen, vorhanden. Zwischen dem Geh- und Radweg und dem Stollhammer Tief befindet sich eine Weidefläche. Innerhalb der Weidefläche gibt es keine Anpflanzungen. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 100 m vom Planbereich, die L 860 verläuft.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Stollhamm, Gewerbegebiet" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet = 11570 m<sup>2</sup>

Straßenverkehrsfläche = 1370 m<sup>2</sup>

Wasserfläche (Gräben) = 1100 m<sup>2</sup>

Grünflächen

(Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

= 960 m<sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 34. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen. Damit zukünftig bauliche Anlagen (z. B. Gewerbehallen) mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können (um einen rationalen Produktionsablauf zu ermöglichen), wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Schuppen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf der Planstraße, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit sich das Plangebiet zukünftig gut in die Umgebung einfügt, wurde es am nördlichen und östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem 5,00 m breiten Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 anzupflanzen sind, eingegrünt.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ca. 9500 m<sup>2</sup> Bodenfläche versiegelt werden, wurden im Plangebiet zwei Grünflächen, welche zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 bzw. Nr. 5 herzurichten sind, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Lage der Grünfläche ergab sich in

Verbindung mit den vorhandenen Anpflanzung auf dem ehemaligen Bahndamm (beidseitig des Geh- und Radweges). Außerdem ergibt sich durch diese Grünfläche eine positive Auswirkung auf das geplante Gewerbegebiet, weil jeder Besucher, welcher die zukünftigen Gewerbebetriebe erreichen will, zuerst die Grünanlage wahrnimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ergab sich in bezug auf die vorhandenen bzw. geplanten Gräben.

Weil der nord-östliche Eckbereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes in den Richtlinienabstand um einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes reicht, wurde diesbezüglich die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen. Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich nord-östlich des Plangebietes (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, 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, das in der Umgebung ebenfalls keine Nurdach-Häuser vorhanden sind. Die Nurdach-Häuser können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten erstellt werden.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe und Dachneigung in die Umgebung einfügen, wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 2 und 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die maximale Firsthöhe von 12,00 m über Fahrhahnoberkante der Planstraße ergab sich in Anpassung an die Gebäudehöhe der Raiffeisenwarengenossenschaft Butjadingen, welche westlich des Plangebietes vorhanden ist.

Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die vorhandenen Wohngebäude in der näheren Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der Umgebung nicht vorkommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von der festgesetzten Mindestdachneigung nicht betroffen.

Weil die Wohngebäude in der näheren Umgebung primär ein Verblendmauerwerk aufweisen, müssen die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes zukünftig ebenfalls mit einem Verblendmauerwerk versehen werden.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen

Gräben, d. h. am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein neuer Graben angelegt.

In bezug auf die vorhandene 110 PE Gasleitung und die 20 KV Stromleitung wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. In bezug auf die Richtfunkverbindung, welche das Plangebiet überquert, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft der Harler Weg. Am südlichen Rand des Planbereiches befindet sich ein Geh- und Radweg (auf dem ehemaligen Bahndamm).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

#### - Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch eine Planstraße erschlossen.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig über eine Planstraße an den Harler Weg, welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft, angebunden. Der Harler Weg mündet in südlicher Richtung in die L 860.

## 2. Öffentliche Parkplätze/Stellplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden im Bebauungsplan durch Symbol ausgewiesen. In bezug auf die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist zu berücksichtigen, daß sich zukünftig ca. 4 bis 5 Gewerbebetriebe im Plangebiet ansiedeln können.

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. Ver- und Entsorgung

### - Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes 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 Stollhamm zur Kläranlage in Stollhamm.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in bezug auf die Auslastung der Kläranlage in Stollhamm im Plangebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.

### - Stromversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20 KV Stromleitung.

- Gasversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110 PE Gasleitung.

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

Das Plangebiet wird von einer Richtfunkverbindung überquert.

- 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 geplante Regenwasserkanalisation abgeleitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß zukünftig am östlichen Rand des Plangebietes ein neuer Graben angelegt wird. Der Graben wird gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan als Absetzgraben mit einer entsprechenden Röhrichtbepflanzung hergerichtet und an beiden Seiten mit einer Schotterbarriere begrenzt.

Um zukünftig eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers sichzustellen, wird zur Zeit der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan für das vorliegende Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgestellt. Der Oberflächenentwässerungsplan wird der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Außerdem erhält der Entwässerungsverband Butjadingen eine Exemplar.

Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Hierfür ist eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 119/128 NWG zu beantragen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist nach §§ 10, 12 NWG eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### 4. Brandschutz

In bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch im Plangebiet ein Flachspiegelbrunnen hergestellt.

#### 5. Altablagerungen

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

### VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

#### 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das vorliegende Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortes Stollhamm.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch gehört die Fläche zu einem Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -. Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen gehört das Bebauungsplangebiet nicht zu einem wichtigen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften,

d. h. innerhalb des Plangebietes wurden keine Wiesenvögel festgestellt. Beim Planbereich handelt es sich nach den Aussagen im Landschaftsplan 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 Plangebietes ist somit weder floristisch noch faunistisch von besonderem Wert. Da es sich beim Planbereich um ein artenarmes Intensivgrünland handelt, ist der geplante Eingriff ausgleichbar.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Der Planbereich wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Plangebiet gut in die Umgebung einfügt, wird es zukünftig am nördlichen und östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem 5,00 m breiten Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt. Am südlichen Rand wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier ein stark begrünter Geh- und Radweg verläuft (auf dem ehemaligen Bahndamm). Am westlichen Rand wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier der Harler Weg vorhanden ist und zukünftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet anschließt (siehe hierzu den wirksamen Flächennutzungsplan).

Weil zukünftig ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurden am südlichen Rand des Planbereiches in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zwei Grünflächen (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) mit einer Größe von zusammen 960 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Grünfläche wird zukünftig flächig mit standortgerechten Laubbäumen und

Sträuchern bepflanzt.

### IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 135 ergibt sich zukünftig durch die Verkehrsflächen und die baulichen Anlagen eine Bodenversiegelung von ca. 9500 m<sup>2</sup>.

#### Nachweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 135 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Verkehrsflächen	= 1370 m <sup>2</sup>
b) überbaubare Grundstücksfläche 11570 x 0,6	= 6940 m <sup>2</sup>
c) Zuschlag für die Grundstückszufahrten, Lagerflächen und Stellplätze	= <u>1190 m<sup>2</sup></u> 9500 m <sup>2</sup>

#### 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)

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche).

Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch umfaßt das Bebauungsplangebiet einen Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften.

Nach den Aussagen im Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um ein artenarmes Intensivgrünland.

Aus diesem Grund ergibt sich für den Planbereich zur Zeit eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3.

Wertminderung =  $9500 \times 0,5 = - 4750$  Wertminderungseinheiten.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich wurden am südlichen Rand zwei Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von  $960 \text{ m}^2$  ausgewiesen.

Diese Grünflächen sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Grabenaufreinigungsmöglichkeiten flächig mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Außerdem wurde das Plangebiet am nördlichen und östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem  $5,00 \text{ m}$  breiten Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt. Weiterhin wurde am östlichen Rand ein  $3,00 \text{ m}$  breiter Graben ausgewiesen. Dieser Graben ist zur Zeit noch nicht vorhanden, d. h. er wird zukünftig neu angelegt.

In bezug auf den Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß der vorliegende Planbereich zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und innerhalb der Weidefläche keine Wiesenvögel vorhanden sind.

- Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 9500 m<sup>2</sup> Bodenfläche versiegelt. Weil diese Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (als Weidefläche), ergibt sich eine Wertstufe von 2,5.

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:  $9500 \times 0,3 = 2850 \text{ m}^2$ .

Die am südlichen Rand des Plangebietes ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben eine Größe von ca. 960 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Grünflächen sind zukünftig Laubbäume und Sträucher flächig anzupflanzen.

Weil diese Flächen die zukünftige Bodenversiegelung nicht ausgleichen, ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen, welcher mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, anzulegen. Außerdem ist zukünftig am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein 3,00 m breiter Graben herzustellen.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche). Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

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

Zukünftig: Wertstufe 2,5.

Damit sich der Planbereich zukünftig gut in die Umgebung einfügt, wurde er am nördlichen und östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem 5,00 m breiten Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Laubbäume und

Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt.

Außerdem sind die ausgewiesenen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) flächig mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Lage der Grünflächen ergab sich in Abstimmung auf die Anpflanzungen, welche entlang des Geh- und Radweges (auf dem ehemaligen Bahndamm) vorhanden sind.

#### - Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

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

Außerdem wird zukünftig am östlichen Rand ein neuer Graben angelegt.

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

#### - Schutzgut "Luft"

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

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

Ausgleichsmaßnahmen: Begrünung des Plangebietes durch die Pflanzstreifen, welche zukünftig am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes anzulegen sind sowie die Anpflanzungen, welche zukünftig innerhalb der Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) vorzunehmen sind.

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

## X. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen zum größten Teil einen Röhrichtbestand auf. Innerhalb des Planbereiches sind keine Gräben vorhanden.

### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben bleiben (mit Ausnahme des Bereiches wo die Planstraße einen Graben überquert) erhalten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß zukünftig am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein neuer Graben angelegt wird. Der Graben wird gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan als Absatzgraben mit einer entsprechenden Röhrichtbepflanzung hergerichtet und an beiden Seiten mit einer Schotterbarriere begrenzt.

Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Hierfür ist eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 119/128 NWG zu beantragen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist nach §§ 10,12 NWG eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

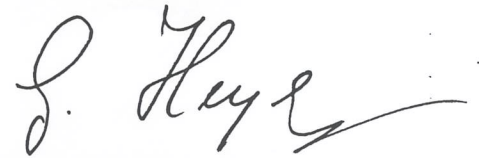
Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 190 000,00 DM

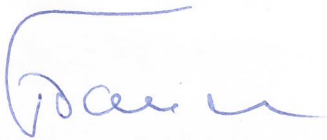
Ver- und Entsorgung = 120 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde Butjadingen gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 16.6.1997



**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



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 20.6.1997

**hat vorgelegen**  
Brake, den 19.6.97  
**Landkreis Wesermarsch**

Im Auftrag



(Lange)  
Baudirektor

