



BEBAUUNGSPLAN NR.143

**"FEDDERWARDERSIEL, SÜDWESTLICH HAFEN"
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. 143 "Fedderwardersiel, südwestlich Hafen"
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 administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Fedderwardersiel befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortes Burhave (Nordseebad Burhave).

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

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Fedderwardersiel") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 41. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird die Fläche für die Landwirtschaft zum Teil in eine gemischte Baufläche, zum Teil in eine Wohnbaufläche und zum Teil in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt.

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

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 143 "Fedderwardersiel, südwestlich Hafen" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten sädtebaulichen Entwicklung in

Fedderwardersiel mehrere Bauplätze anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es aufgrund der attraktiven Lage des Ortes Fedderwardersiel eine große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen in Fedderwardersiel gibt, welche zur Zeit nicht abgedeckt werden kann.

Die vorliegende Fläche bietet sich als zukünftiges Baugebiet förmlich an, weil sie in unmittelbarer Nähe des attraktiven Hafengeländes liegt und gut über die K 180 erreicht werden kann. Außerdem schließt es nordwestlich an eine vorhandene Bebauung an.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 19.3.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Fedderwardersiel, südwestlich Hafen" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Außerdem ist ein Graben im Bebauungsplangebiet vorhanden. Die Gräben weisen zum größten Teil einen Röhrichtbestand auf.

Am süd-westlichen Rand des Planbereiches befindet sich das Eckwarder Sieltief.

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fedderwarder Sieltief.

Am nord-östlichen bzw. östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist die K 180 vorhanden.

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Nord-westlich des Planbereiches befinden sich Wohnhäuser (an der K 180) und ein Campingplatz. Die Wohnhäuser und der Campingplatz sind mit hohen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt.

Nord-östlich des Plangebietes verläuft der Deich.

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Ort Fedderwardsiel mit seiner vorhandenen Bebauung (z. B. Wohnhäuser, Ferienhäusern, Gastätten und Lebensmittelgeschäften) und dem Hafengelände. Die baulichen Anlagen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen eingegrünt.

Ansonsten ist der Planbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind nur vereinzelt Laubbäume und Sträucher vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Fedderwardsiel, südwestlich Hafen" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,36 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiete	=	13350 m ²
Mischgebiete	=	5150 m ²
Verkehrsflächen	=	3400 m ²
Wasserflächen	=	870 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	=	330 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage)	=	500 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 41. 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. Weil südlich und süd-westlich des allgemeinen Wohngebietes eine offene Landschaft anschließt, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang von der zukünftigen Bebauung zur offenen Landschaft sichgestellt werden.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen, welche zukünftig als verkehrs-

beruhigte Straßen hergestellt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Planstraßen zukünftig als verkehrsberuhigte Straßen hergestellt und im Bereich der Pflanzbeete mit standortgerechten Laubbäumen begrünt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit das allgemeine Wohngebiet entlang des Eckwarder Sieltiefes (zur offenen Landschaft hin) mit Kopfweiden eingegrünt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. In bezug auf den Umfang der Begrünung ist zu berücksichtigen, daß die geplanten baulichen Anlagen zukünftig von Gartenanpflanzungen umgeben sind. Am westlichen Rand des Mischgebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine eingegrünte Wohnbebauung bzw. ein stark durchgrünter Campingplatz anschließen.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 143 ca. 12400 m² Bodenfläche versiegelt werden, ist als Ersatzmaßnahme zukünftig eine ca. 17000 m² große Weidefläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu extensivieren.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser und Holzhäuser (z. B. Blockhäuser) passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in der näheren Umgebung ebenfalls keine Nurdach-Häuser und Holzhäuser vorhanden sind.

Um eine gute Einfügung der eingeschossigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurden die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2, 3 und 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der näheren Umgebung nicht vorkommen. Weil die baulichen Anlagen in der Umgebung primär ein rotes, rötlich-braunes oder braunes Verblendmauerwerk

sowie eine Dacheindeckung aus roten, rötlich-braunen oder braunen Dachziegeln/Dachsteinen aufweisen, wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 3 und 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nicht betroffen. Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Gräben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf das Eckwarder Sieltief, welches am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft sowie in bezug auf das Fedderwarder Sieltief, welches am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhanden ist.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in bezug auf die vorhandene 20 KV Stromleitung.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 ergab sich in bezug auf die geplante Transformatorstation.

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 östlichen Rand des Plangebietes verläuft die K 180. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A, B und C sowie zwei Gehwege erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig in östlicher Richtung an die K 180 angebunden. Die K 180 mündet in süd-östlicher Richtung in die L 860.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$18500 \times 0,4 = 7400 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$7400 : 100 = 74 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$74 : 5 = 14,8 = 15 \text{ Parkplätze}$$

Die 15 Parkplätze wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8).

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 wurde im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachweis:

$$18500 \times 0,4 = 7400 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$7400 \times 2 \% = 148 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $330 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $210 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Fläche für die erforderliche Transformatorstation durch Symbol ausgewiesen.

- 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 Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet. In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das Eckwarder Sieltief und das Fedderwarder Sieltief wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan wird zur Zeit aufgestellt. Die Bemessungswerte wurden mit der unteren Wasserbehörde schon abgestimmt. Die Aussagen des Oberflächenentwässerungsplanes, welcher auch dem Entwässerungsverband Butjadingen vorgelegt wird, wurden bei dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die vorhandenen Gräben werden auch zukünftig erhalten.

Außerdem wird jedes Hausgrundstück an die Oberflächenentwässerung (Regenwasserkanalisation) angeschlossen.

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

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

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.

Da es sich beim Plangebiet, wie schon erwähnt, 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. 143 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wird es zukünftig am süd-westlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit Silberweiden (Kopfweiden) eingegrünt. Diese Anpflanzungen ergeben in Verbindung

mit den zukünftigen Gartenanpflanzungen einen harmonischen Übergang von den Baugebieten zur offenen Landschaft hin.

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes wurde keine Eingrünung festgesetzt, weil hier eine vorhandene Bebauung anschließt bzw. der Anschluß eines zukünftigen Baugebietes geplant ist.

In bezug auf die zukünftige Bodenversiegelung, wurden die Straßenverkehrsflächen (Straßenbreiten) auf das erforderliche Maß reduziert.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 ca. 12400 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, wurde im Bereich der Ortschaft Sinsum eine ca. 1,7 ha große Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes wurde keine Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, weil durch die Lage der Deichsicherungsline die Bebaubarkeit der Flurstücke schon erheblich eingeschränkt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143 wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

- | | |
|--|--|
| a) überbaubare Grundstücksfläche
(5150 + 13350) x 0,4 = 18500 x 0,4 | = 7400 m ² |
| b) Verkehrsflächen
(Straßenverkehrsflächen, Gehwege,
Grundstückzufahrten und Grundstücks-
erschließungsflächen) | = $\frac{5000 \text{ m}^2}{12400 \text{ m}^2}$ |

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

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

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

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

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung

- Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften

(Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)

Das Plangebiet umfaßt nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen ein Intensivgrünland.

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

Aufgrund der intensiven Nutzung der Weideflächen sind keine gefährdeten Pflanzen und Tierarten im Plangebiet vorhanden.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Größe von ca. 12400 m².

Jetzt: Wertstufe 2,5.

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

Wertminderung = $12400 \times 0,5 = - 6200$ Wertminderungseinheiten.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ersatzmaßnahmen: Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung wird zukünftig eine ca. 1,7 ha intensiv genutzte Weidefläche im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 6 extensiviert. Die intensiv genutzte Weidefläche hat jetzt eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 2.

Aufwertung = $17000 \times 0,5 = 8500$ Wertsteigerungseinheiten
> 6200 Wertminderungseinheiten.

- Schutzgut "Boden"

Es werden, wie schon erwähnt, ca. 12400 m² Bodenfläche versiegelt. Weil diese Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ergibt

sich eine Wertstufe von 2,5.

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

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ersatzmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen: $12400 \times 0,3 = 3720 \text{ m}^2$.

- Schutzgut "Luft"
Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen hat eine Größe von ca. 17000 m^2 . Die Fläche wird zukünftig entsprechend der textliche Festsetzung Nr. 6 extensiviert.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Zur Zeit weist die K 180, welche östlich des Plangebietes verläuft, keine Straßenbegrünung zur offenen Landschaft hin auf.

Aus diesem Grund wird eine Wertstufe von 3 angesetzt.

Zukünftig: Wertstufe 3 (keine Beeinträchtigung).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Eingrünung des Plangebietes im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3. Außerdem wird das Plangebiet zukünftig mit Gartenanpflanzungen durchgrünt. Durch die geplante Bebauung ergibt sich zudem zukünftig eine Abschirmung der K 180 zur offenen Landschaft hin.

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

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Außerdem werden die vorhandenen Gräben erhalten und

das anfallende Oberflächenwasser über das vorhandene Grabensystem abgeleitet.

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

- Schutzgut "Luft"

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

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern.

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 westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Außerdem ist innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Graben vorhanden. Die Gräben weisen zum größten Teil einen Röhrichtbestand auf.

Am süd-westlichen Rand des Planbereiches verläuft das Eckwarder Sieltief.

Am süd-östlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Fedderwarder

Sieltief.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. In bezug auf das Eckwarder Sieltief und das Fedderwarder Sieltief wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Im Zuge der Baumaßnahmen werden die vorhandenen Gräben im Bereich der Straßen verrohrt. Für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist eine Genehmigung nach § 119/128 NWG erforderlich.

Wenn an den vorhandenen Gräben Veränderungen vorgenommen werden (z. B. eine Grabenaufweitung) ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen (siehe hierzu auch die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 des Bebauungsplanes).

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

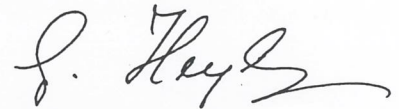
Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 410 000,00 DM

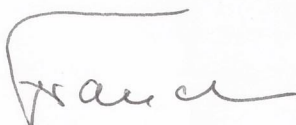
Ver- und Entsorgung = 190 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt durch einen privaten Investor im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 14.1.1997



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



Bürgermeister

Butjadingen, den 10. Jan. 1997



Siegel



Gemeindedirektor