

2. ÄNDERUNG DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 144**  
"BURHAVE, FERIENHAUSGEBIET"  
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 044 04/3366

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet"  
mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Änderungsbeschluß
- V. Beschreibung des Änderungsbereiches (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 die Bebauungsplanänderung
- 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.

Aus raumordnerischer Sicht kommt dem Nordseebad Burhave eine grundzentrale Bedeutung mit der "Schwerpunktaufgabe Erholung" zu. Dies entspricht auch den Aussagen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen liegt der Ort Burhave in einem Erholungsraum (Randlage), der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Als Vorsorgegebiete für Erholung kommen Gebiete in Betracht, die auf Grund ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung sind und als solche gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

In den Vorsorgegebieten für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Wesermarsch befindet sich der Ort Burhave unter Berücksichtigung des Landes-Raumordnungsprogrammes ebenfalls in einem Vorsorgegebiet für die Erholung.

### II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung wurde der vorliegende Änderungsbereich zum Teil als Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) und zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde aus der vorgenannten 40. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" mit baugestalterischen Vorschriften entwickelt.

Im Bebauungsplan Nr. 144 wurde der vorliegende Änderungsbereich zum Teil als Sondergebiet (Ferienhausgebiet), zum Teil als Sondergebiet (Kiosk und Gastronomie mit sanitären Einrichtungen), zum Teil als Sondergebiet (Verwaltungsgebäude mit sanitären Einrichtungen), zum Teil als Verkehrsfläche, zum Teil Wasserfläche (Gräben) und zum Teil als Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

### III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Um eine bessere städtebauliche Einfügung des Änderungsgebietes in die Umgebung zu erreichen, wurde im Änderungsbereich die Grundflächenzahl reduziert und an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 145 angepaßt.

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und der damit verbundenen geringeren Bodenversiegelung wird außerdem dem § 1 a BauGB entsprochen wonach sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll.

Um den wirtschaftlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 5, Nr. 9 BauGB gerecht zu werden, wurde im Änderungsbereich mit Ausnahme der Teilflächen Nr. 1, 2 und 3 eine entsprechende Nutzung im Dachgeschoß zugelassen.

In den Teilflächen Nr. 1, 2 und 3 ist gemäß der textl. Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes im Dachgeschoß die Wohnnutzung und jegliche wohnähnliche Nutzung nicht zulässig.

In bezug auf die Bebauungsplanänderung ist zu berücksichtigen, daß im Änderungsgebiet noch keine Hochbauten vorhanden sind.

### IV. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 13.5.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

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

Das Änderungsgebiet umfaßt eine Grünlandfläche, welche früher landwirtschaftlich genutzt wurde (als Weidefläche). Innerhalb der Grünlandfläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Am Rand und innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen Gräben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Nord-westlich des Änderungsgebietes ist ein Ferienhausgebiet vorhanden. Die Ferienhäuser sind zum Teil mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Nord-östlich des Änderungsbereiches schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 direkt an. Außerdem befindet sich nord-östlich des Änderungsgebietes ein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus des Gewerbebetriebes ist von einem umfangreichen Baum- und Strauchbestand umgeben.

Östlich des Änderungsgebietes sind an der Deichstraße mehrere Wohnhäuser vorhanden. Die Wohnhäuser sind ebenfalls von Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Ansonsten ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen (Grünlandflächen) umgeben. Innerhalb der Grünlandflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß süd-westlich des Änderungsgebietes in einer Entfernung von ca. 100 m eine Neubausiedlung vorhanden ist und die Grünlandfläche zwischen der Neubausiedlung und dem Änderungsbereich zukünftig ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß südlich des Änderungsgebietes die "Sillenser Brake" verläuft.

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

Die Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 25410 m<sup>2</sup>

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete	= 18100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrünflächen)	= 4910 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	= 580 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	= 500 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 330 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Gräben)	= 990 m <sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 40. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Um eine gute städtebauliche Einfügung des Änderungsgebietes in die Umgebung sicherzustellen, wurde die Grundflächenzahl gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 144 von 0,4 auf 0,35 reduziert und eine entsprechende Nutzung im Dachgeschoß (mit Ausnahmen der Teilflächen Nr. 1, 2 und 3) ermöglicht. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl ergibt sich zugleich eine entsprechende Verringerung der zukünftigen Bodenversiegelung im Änderungsgebiet.

Weil im nord-westlich angrenzenden Ferienhausgebiet Ferienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden sind, sind im vorliegenden Änderungsgebiet auch nur Einzel- bzw. in einem Teilbereich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Lage der Einzelhäuser wurde in bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Ferienhausgebietes auf den Randbereich konzentriert.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ergab sich in bezug auf die schalltechnische Untersuchung bzw. den Gewerbebetrieb (Fa. Linneweber), welcher am nord-östlichen Rand des Änderungsgebietes vorhanden ist (siehe hierzu die beigefügte Anlage). Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ausgewiesen bzw. textlich festgesetzt.

Um zukünftig innerhalb des Änderungsgebietes die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit sanitären Einrichtungen zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage des Verwaltungsgebäudes ergab sich in bezug auf eine gute Übersichtlichkeit des zukünftigen Besucherverkehrs (im Einfahrtsbereich zum geplanten Ferienhausgebiet).

Damit die Bewohner und Besucher des Ferienhausgebietes z. B. Süßigkeiten im Änderungsgebiet einkaufen können bzw. einen Treffpunkt zum Kommunizieren im Änderungsbereich haben, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Änderungsgebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der Straßenverkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen, wurde die textl. Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Planstraßen B, C und E zukünftig als verkehrsberuhigte Straßen hergestellt werden und die zukünftigen Pflanzbeete mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern begrünt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird durch diese Festsetzung die zukünftige Bodenversiegelung im Bereich der Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Damit innerhalb des Pflanzstreifens, welcher am süd-östlichen Rand des Änderungsgebietes ausgewiesen wurde, standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textl. Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche auf der nord-westlichen Seite der Planstraße A ausgewiesen wurde, standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Gestaltung und Pflege der Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil die im Änderungsgebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes) einschl. der Ausgleichsmaßnahmen, welche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 festgesetzt wurden, nicht die Beeinträchtigungen, welche sich durch die zukünftige Bodenversiegelung ergeben, ausgleichen, ist als Ersatzmaßnahme eine ca. 1,00 ha große landwirtschaftliche genutzte Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu extensivieren.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche

Festsetzung Nr. 10 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Gräben.

Damit sich die baulichen Anlagen in bezug auf das äußere Erscheinungsbild gut in die Umgebung einfügen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 15° ergab sich in Anpassung an das Ferienhausgebiet, welches nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzt. Außerdem wird mit dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung eine Herstellung von Flachdächern, welche in der Umgebung nicht vorkommen, verhindert. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe gut in die Umgebung einfügen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. In bezug auf die festgesetzte Höhe ist zu berücksichtigen, daß sich der Änderungsbereich am süd-östlichen Rand des Ortes Burhave befindet.

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

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. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nord-östlich des Änderungsgebietes eine ovale Wurt vorhanden ist. Außerdem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches eine Wurt und ein historischer Deich (siehe hierzu den Übersichtsplan).

## VII. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Der Änderungsbereich wird zukünftig durch die Planstraßen A, B, C, D und E sowie eine Grundstückszufahrt erschlossen.

Für den Teilbereich der Planstraße A, welcher innerhalb der Deichsicherungszone liegt, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 (2) des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) erforderlich. Der Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Deichbehörde zu stellen.

Für die vorgesehenen Baumaßnahmen ist eine Plangenehmigung nach § 119/128 des NWG erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Änderungsbereich wird zukünftig in nord-östlicher Richtung an die Deichstraße (K 181) angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

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

Nachweis:

$$18100 \times 0,35 = 6335 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$6335 : 90 = 70,39 = 71 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$71 : 5 = 14,2 = 15 \text{ Parkplätze}$$

Innerhalb der Planstraßen B, C und E sind zukünftig 16 Parkplätze zur Verfügung zu stellen (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 des Bebauungsplanes).

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 Änderungsbereich an der Planstraße A ausgewiesen.

Nachweis:

$$18100 \times 0,35 = 6335 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$6335 \times 2 \% = 126,70 \text{ m} < 300 \text{ m}^2$$

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

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $240 \text{ m} < 400 \text{ m}$ .

### 4. Ver- und Entsorgung

#### - Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes 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 des Ortes Burhave zur Kläranlage in Sillenser Deich.

Für die Verlegung der Schmutzwasser-Druckrohrleitung ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

#### - Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes 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. Der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan wurde schon aufgestellt.

5. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden im Änderungsgebiet in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch zwei Unterflurhydranten eingerichtet.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes und der Fläche für die erforderlichen Ersatz-

maßnahmen sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde Butjadingen nicht bekannt.

### VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Beim vorliegenden Änderungsbereich handelt es sich um ein nordseenahe Marschengrünland.

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

Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch gehört das Änderungsgebiet zu einem "Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -", d. h. es handelt sich um Vorkommen von naturbetonten Ökosystemtypen mit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Nahrungsgebiete gefährdeter Arten, Ausprägung von seltenen Pflanzengesellschaften ohne Ausschöpfung des Potentials bzw. mit Beeinträchtigungen/Störungen oder nur sehr geringer Flächengröße.

Nach den Aussagen der "Planungsgruppe Grün" handelt es sich beim Änderungsgebiet um ein Intensivgrünland, welches am nord-westlichen Rand des "Wiesenvogelgebietes Sillens" liegt.

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 einen Röhrichtbestand aufweisen.

In bezug auf die Lage des Änderungsgebietes im "Wiesenvogelgebiet Sillens" ist zu berücksichtigen, daß es am nord-westlichen Rand des Wiesenvogelgebietes liegt und auf der nord-westlichen Seite von einer

Ferienhaussiedlung umgeben ist. Außerdem befindet sich nord-östlich des Änderungsgebietes ein Gewerbebetrieb und süd-westlich in einer Entfernung von ca. 100 m eine Neubausiedlung.

Anhand von mehreren örtlichen Begehungen wurde festgestellt, daß keine bestandsgefährdeten Vogelarten innerhalb des Änderungsgebietes vorhanden sind. Der vorhandene Tierbestand im Bereich der Sillenser Brake wird aufgrund der Entfernung des Änderungsgebietes von der "Sillenser Brake" (ca. 130 m) und der Eingrünung des Änderungsgebietes (zur Sillenser Brake hin) nicht beeinträchtigt.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Änderungsgebiet gut in die Umgebung einfügt, wird es zukünftig am süd-östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem Pflanzstreifen, in dem standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt.

Am süd-westlichen Rand des Änderungsbereiches wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier zukünftig eine Wohnbebauung anschließen soll (der Bebauungsplan Nr. 145, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet).

Am nord-westlichen Rand des Änderungsgebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier ein Ferienhausgebiet direkt angrenzt.

## IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ca. 13100 m<sup>2</sup> Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden wurde im Änderungsbereich eine ca. 580 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 eine

ca. 2620 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgewiesen.

Weil die Ausgleichsmaßnahmen, welche innerhalb der Grünflächen geplant sind, die zukünftige Bodenversiegelung nicht ausgleichen, wurde in Harmhusen eine ca. 1,00 ha große Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Überbaubare Grundstücksfläche 18100 x 0,35	= 6335 m <sup>2</sup>
b) Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Grundstückerschließungsflächen) 4910 + 1855	= <u>6765 m<sup>2</sup></u> 13100 m <sup>2</sup>

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)

Der Änderungsbereich umfaßt nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch einen "Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -".

Nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen handelt

es sich beim Änderungsgebiet um ein Intensivgrünland, welches am nord-westlichen Rand des "Wiesenvogelgebietes Sillens" liegt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche und der Lage des Änderungsgebietes (am süd-westlichen Rand befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m eine Neubausiedlung, am nord-westlichen Rand schließt ein Ferienhausgebiet an den Änderungsbereich an und am nord-östlichen Rand des Änderungsgebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb) wird eine Wertstufe von 2,5 angesetzt.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Größe von 13100 m<sup>2</sup>.

Zur Zeit: Wertstufe 2,5.

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

Wertminderung =  $13100 \times 0,5 = - 6550$  Wertminderungseinheiten.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung wird zukünftig eine ca. 3200 m<sup>2</sup> große Grünfläche, welche in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ausgewiesen wurde, als Biotopfläche hergerichtet.

Die Grünfläche hat zur Zeit eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 1,9.

Aufwertung =  $3200 \times 0,6 = 1920$  Wertsteigerungseinheiten  
Weil diese Maßnahme den Wertverlust durch die zukünftige Bodenversiegelung nicht ausgleicht, sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen: Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung wird außerdem eine 1,00 ha große intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche extensiviert.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche hat zur Zeit eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 2.

$10000 \times 0,5 = 5000$  Wertsteigerungseinheiten

Wertsteigerungseinheiten =  $5000 + 1920 = 6920 > 6550$  Wertminderungseinheiten.

- Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 13100 m<sup>2</sup> Bodenfläche versiegelt. Weil diese Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftliche genutzt wird, ergibt sich eine Wertstufe von 2,0.

Zukünftig: Wertstufe 3.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen:  $13100 \times 0,3 = 3930 \text{ m}^2$ .

Weil die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", welche im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ausgewiesen wurden, nur eine Größe von ca. 3200 m<sup>2</sup> aufweisen, sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen: Als Ersatzmaßnahme wird zukünftig eine ca. 1,00 ha große intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einer extensiven Nutzung zugeführt.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Ferienhausgebiet, welches zur Zeit in diesem Bereich den süd-östlichen Ortsrand bildet, weist zur offenen Landschaft hin nur eine geringe Eingrünung auf.

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

Zukünftig: Wertstufe 2,5 (keine Beeinträchtigung).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Eingrünung des Änderungsgebietes zur offenen Landschaft hin mit einem Pflanzstreifen, in dem zukünftig standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind.

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Eingrünung und Durchgrünung des Änderungsgebietes mit standortgerechten, heimischen 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 Rand und innerhalb des Änderungsgebietes sind Gräben vorhanden.

Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 11 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

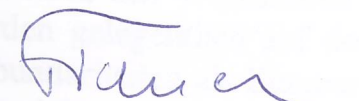
Im Zuge der Baumaßnahmen werden die vorhandenen Gräben im Bereich der Straßen verrohrt. Für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist eine Genehmigung nach § 119/128 NWG erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Kreuzung der Druckrohrleitung mit Gewässern die Herstellung einer baulichen Anlage in einem Gewässer darstellt, die gem. § 119 NWG genehmigungspflichtig ist. Für die Gewässerkreuzung ist daher bei der unteren Wasserbehörde eine Genehmigung zu beantragen.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

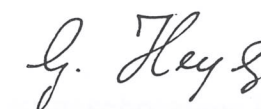
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 144 keine Mehrkosten.

Elsfleth, den 14.10.1998

  
Bürgermeister



Butjadingen, den 15.10.1998



**Planungsbüro HEYE**  
Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 28377 Elsfleth-Lienen · Tel. 0 44 04 / 33 66



Gemeindedirektor