

BEBAUUNGSPLAN NR. 145

"BURHAVE, NÖRDLICH LERCHENSTRASSE"
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

zum Bebauungsplan Nr. 145 "Burhave, nördlich Lerchenstraße"
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

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum", d. h. 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 auf das vorliegende Plangebiet ist zu berücksichtigen, daß gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in "Ländlichen Räumen" durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Außerdem befindet sich die Gemeinde Butjadingen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen teilweise in einem Erholungsraum, der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in den Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Aus raumordnerischer Sicht kommt dem Ort Burhave, welcher in dem zuvor erwähnten Erholungsraum liegt, somit eine grundzentrale Bedeutung mit der "Schwerpunktaufgabe Erholung" für den Landkreis Wesermarsch zu.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

In der 40. Flächennutzungsplanänderung, wirksam geworden am 22.8.1997, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

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

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Burhave, nördlich der Lerchenstraße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Bauplätze in Burhave anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die im Ort Burhave noch vorhandenen Bauplätze nicht ausreichen, um die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen mittelfristig abdecken zu können. Das vorliegende Plangebiet bietet sich zur Wohnbebauung an, weil es südwestlich an ein Siedlungsgebiet, welches zum größten Teil schon mit Wohnhäusern bebaut ist, direkt anschließt.

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

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 19.3.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 " Burhave, nördlich Lerchenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am Rand des Plangebietes verlaufen Gräben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

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

Nord-westlich des Plangebietes befindet sich eine Ferienhaussiedlung. Die Ferienhäuser sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Süd-westlich des Planbereiches ist eine Wohnbebauung (Neubausiedlung) vorhanden.

Nord-östlich des Plangebietes ist ein Ferienhausgebiet geplant.

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

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Burhave, nördlich Lerchenstraße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 23100 m² = ca. 2,31 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 16130 m ²
Verkehrsflächen	= 3230 m ²
Wasserflächen (Gräben)	= 1535 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung	= 105 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	= 2100 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 40. Flächen-

nutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in bezug auf die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, d. h. in Anpassung an das angrenzende Ferienhausgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Weil im süd-westlich angrenzenden Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im vorliegenden Plangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem ist in bezug auf diese Festsetzung zu berücksichtigen, daß südlich bzw. süd-östlich des Plangebietes eine offene Landschaft anschließt.

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

Damit die Planstraße A zukünftig den Charakter einer Allee aufweist, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Bodenfläche zum Teil durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt wird, wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes eine ca. 2100 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Lage dieser Fläche ergab sich in Verbindung mit der angrenzenden offenen Landschaft sowie der östlich des Plangebietes vorhandenen "Sillenser Brake". Die Grünfläche ist zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu begrünen.

Damit sich die ausgewiesene Fläche für die Abfallentsorgung zukünftig gut in die Umgebung einfügt, ist sie mit einer 1,80 m hohen Holzwand zu umgeben und innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit standortge-

rechten, heimischen Sträuchern in Form einer Pflanzlinie einzugrünen. 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 die vorhandenen Gräben, welche am Rand des Plangebietes verlaufen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll zukünftig eine sachgerechte Aufreinigung der Gräben sichergestellt werden.

Weil die Ausgleichsmaßnahmen, welche zukünftig im Plangebiet durchgeführt werden, die Bodenversiegelung (durch die Verkehrsflächen und baulichen Anlagen) nicht ausgleichen, wurde im Bereich der "Sillenser Brake" eine ca. 1,27 ha große Fläche, welche zukünftig im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgewertet wird, 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 umgebenden Wohnbebauung aufweisen. Nurdach-Häuser können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten erstellt werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer geringen räumlichen 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. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die eingeschossige Wohnbebauung in der näheren Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche im angrenzenden Neubaugebiet ebenfalls nicht vorkommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer geringen räumlichen Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen. Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und Nr. 3 ergaben sich aufgrund der 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.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

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

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in süd-westlicher Richtung über die Planstraße B an die Lerchenstraße angebunden.

Außerdem wird das Plangebiet zukünftig über die Planstraße A in süd-westlicher Richtung an die Butjadinger Straße (L 860) angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

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

Nachweis:

$$16130 \times 0,3 = 4839 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4839 : 100 = 48,39 = 49 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$49 : 5 = 9,8 = 10 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden 7 Parkplätze textliche festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8). Die restlichen 3 Parkplätze stehen zukünftig an der Planstraße A zur Verfügung (sie sind im Bebauungsplan durch Symbol ausgewiesen).

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist am Wendeplatz in der Reiherstraße vorhanden.

Nachweis:

$$16130 \times 0,3 = 4839 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4839 \times 2 \% = 96,78 < 300 \text{ m}^2$$

Der vorhandene Spielplatz an der Reiherstraße hat eine Größe von ca. 1300 m².

Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 mit 300 m², durch den Bebauungsplan Nr. 123 mit 300 m² und durch den Bebauungsplan Nr. 127 ebenfalls mit 300 m² in Anspruch genommen.

$$1300 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2 \text{ (erforderliche Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan Nr. 145)}$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 380 m < 400 m.

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

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 der Ortes Burhave zur Kläranlage in Sillenser Deich.

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas kann durch einen 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 wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 wird zur Zeit für das vorliegende Plangebiet der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur Prüfung vorgelegt. Der Umfang der Unterlagen und die Bemessungswerte werden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

5. Brandschutz

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

6. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes und der Fläche für die Ersatzmaßnahmen 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 nordseenahes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Marschengrünland. Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch gehört das Plangebiet 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 ge-

fährdeter 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 Plangebiet um ein Intensivgrünland, welches am nord-westlichen Rand des "Wiesenvogelgebietes Sillens" liegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurde eine landschaftsökologische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 durchgeführt. Nach dieser Untersuchung wird der Planbereich als Grünland landwirtschaftlich genutzt und diene zuletzt als Weidefläche für Pferde. Das Gelände ist uneben und die Grasnarbe lückig. Neben den angesäten Grasarten finden sich auch vermehrt nährstoffreiche Plätze anzeigende Pflanzen wie Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und Große Brennesel (*Urtica dioica*). Von Nordost nach Südwest ziehen sich zwei Gruppen durch die Fläche, in denen zum Aufnahmezeitpunkt abschnittsweise Wasser stand. Bei den umgebenden Gräben handelt es sich um typische Marschgräben mit steilen Böschungen. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf. Im Plangebiet konnten keine in ihrem Bestand gefährdete Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden (siehe hierzu die beigefügte Landschaftsökologische Untersuchung).

Bei der Fläche für die Ersatzmaßnahmen, welche im Bereich der "Sillenser Brake" liegt, handelt es sich um ein Teilstück einer als Grünland genutzten Parzelle innerhalb der Butjadinger Marsch (Intensivgrünlandfläche).

Die umgebenden Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Auf der Fläche sang eine Feldlerche. Außerdem wurde ein Stockentennest festgestellt. Die Suche nach Amphibien bzw. Laich innerhalb der Gräben blieb ergebnislos (siehe hierzu die beigefügte Landschaftsökologische Untersuchung).

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) die er-

forderliche Ausgleichsfläche (Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") ausgewiesen.

Damit die Planstraße A zukünftig den Charakter einer Allee aufweist, ist sie entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu begrünen.

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

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 145 zukünftig ca. 11000 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, wurde im Plangebiet eine ca. 2100 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Weil die Ausgleichsmaßnahmen, welche innerhalb der Grünfläche geplant sind, die zukünftige Bodenversiegelung nicht ausgleichen, wurde in Burhave im Bereich der "Sillenser Brake" eine ca. 1,27 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 des Bebauungsplanes Nr. 145 wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Überbaubare Grundstücksfläche 16130 x 0,3	= 4839 m ²
b) ausgewiesene Verkehrsflächen	= 3230 m ²
c) Grundstückszufahrten und Grundstückserschließungswege	= $\frac{2931}{11000}$ 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 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 Bebauungsplangebiet um ein Intensivgrünland, welches am nord-westlichen Rand des "Wiesenvogelgebietes Sillens" liegt.

Gemäß der durchgeführten Landschaftsökologischen Untersuchung konnten im Plangebiet keine in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden.

Aus diesem Grund wird für das vorliegende Plangebiet eine Wertstufe von 2,5 angesetzt.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Größe von 11000 m².

Zur Zeit: Wertstufe 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3

Wertminderung = $11000 \times 0,5 = - 5500$ Wertminderungseinheiten

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

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für die zukünftige Bodenversiegelung wird zukünftig eine ca. 2100 m² große Grünfläche im Plangebiet entsprechend der textlichen Fest-

setzung Nr. 4 entsprechend aufgewertet.

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

Zukünftig: Wertstufe 2.

$2100 \times 0,5 = 1050$ 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 zukünftig eine ca. 1,27 ha große intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgewertet.

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

Zukünftig: Wertstufe 2.

$12700 \times 0,5 = 6350$ Wertsteigerungseinheiten

Wertsteigerungseinheiten = $6350 + 1050 = 7400 > 5500$ Wertminderungseinheiten

- Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 11000 m² Bodenfläche versiegelt. Weil diese Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und auf der Fläche keine in ihrem Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vorkommen, ergibt sich eine Wertstufe von 2,0.

Zukünftig: Wertstufe 3.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen: $11000 \times 0,3 = 3300$ m².

Weil die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nur eine Größe von ca. 2100 m² aufweist, sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen: Als Ersatzmaßnahme wird zukünftig eine ca. 1,27 ha große intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche entsprechend der textliche Festsetzung Nr. 9 aufgewertet.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Das nord-westlich angrenzende 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 Plangebietes zur offenen Landschaft hin mit einer Grünfläche, welche zukünftig entsprechend der textliche Festsetzung Nr. 4 zu begrünen bzw. zu gestalten ist.

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahl und 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 Düngemittel, welche bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung verwendet wurden, mehr in die Gräben gelangen.

- 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 Grundflächenzahl und der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Eingrünung und Durchgrünung des Bebauungsplangebietes im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 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 des Bebauungsplangebietes sind Gräben vorhanden.

Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

In bezug auf die vorh. Gräben wurden die textliche Festsetzung Nr. 7 und die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landschaftsökologische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 145

1.1. Zur Bebauung vorgesehenen Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 145 sieht die Bebauung einer Fläche südwestlich von Burhave innerhalb der Landschaftseinheit Butjadinger Marsch (Landkreises Wesermarsch) vor. Zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist eine landschaftsökologische Untersuchung erforderlich.

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen gehört die Untersuchungsfläche zur Untereinheit Alte Marsch/Hohe Marsch, wo die Geländehöhe zwischen 1 und 2 m über NN liegt (Planungsgruppe Grün 1994). Lage und Abgrenzung der Untersuchungsfläche sind in Abb. 1 dargestellt (schraffierte Fläche).

Mit der Ausweisung des Baugebietes wurde über die im Landschaftsplan vorgeschlagene Baugrenze hinausgegangen. Dort wird auf die Bedeutung der südöstlich des Siedlungsrandes liegenden Flächen für die Avifauna hingewiesen. Vorgeschlagen wird eine naturnahe Gestaltung der Bebauungsgrenze in Form eines breiten Saumbiotops (Planungsgruppe Grün 1994).

1.1.1. Biotoptypen und Flora

Zur Kartierung der Biotoptypen und Flora wurde die Fläche im April 1998 einmalig begangen. Dabei wurden auch die angrenzenden Bereiche in die Betrachtung einbezogen. Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgte nach von Drachenfels (1994), die der Pflanzen nach Garve und Letschert (1990).

Die Untersuchungsfläche liegt unmittelbar am südwestlichen Siedlungsrand von Burhave. Nordwestlich befindet sich ein Ferienhausgebiet. Auf südwestlich anschließenden Grundstücken entstehen zur Zeit Einfamilienhäuser. An den übrigen Seiten wird die Untersuchungsfläche von Grünland eingerahmt. Die nordöstlich angrenzende Fläche ist offensichtlich ebenfalls zur Bebauung vorgesehen. Dort lagern bereits für die Kanalisation bestimmte Betonteile.

Die Untersuchungsfläche wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt und diente zuletzt als Weidefläche für Pferde. Das Gelände ist uneben und die Grasnarbe lückig. Neben den angesäten Grasarten finden sich auch vermehrt nährstoffreiche Plätze anzeigende Pflanzen wie Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Von Nordost nach Südwest ziehen sich zwei Gräben durch die Fläche, in denen zum Aufnahmezeitpunkt abschnittsweise Wasser stand. Die gesamte Fläche ist von Entwässerungsgräben umgeben, die alle Wasser führten. Es handelt sich um typische Marschgräben mit steilen Böschungen. Die Ufer sind beidseitig von Schilf (*Phragmites australis*) bestanden.

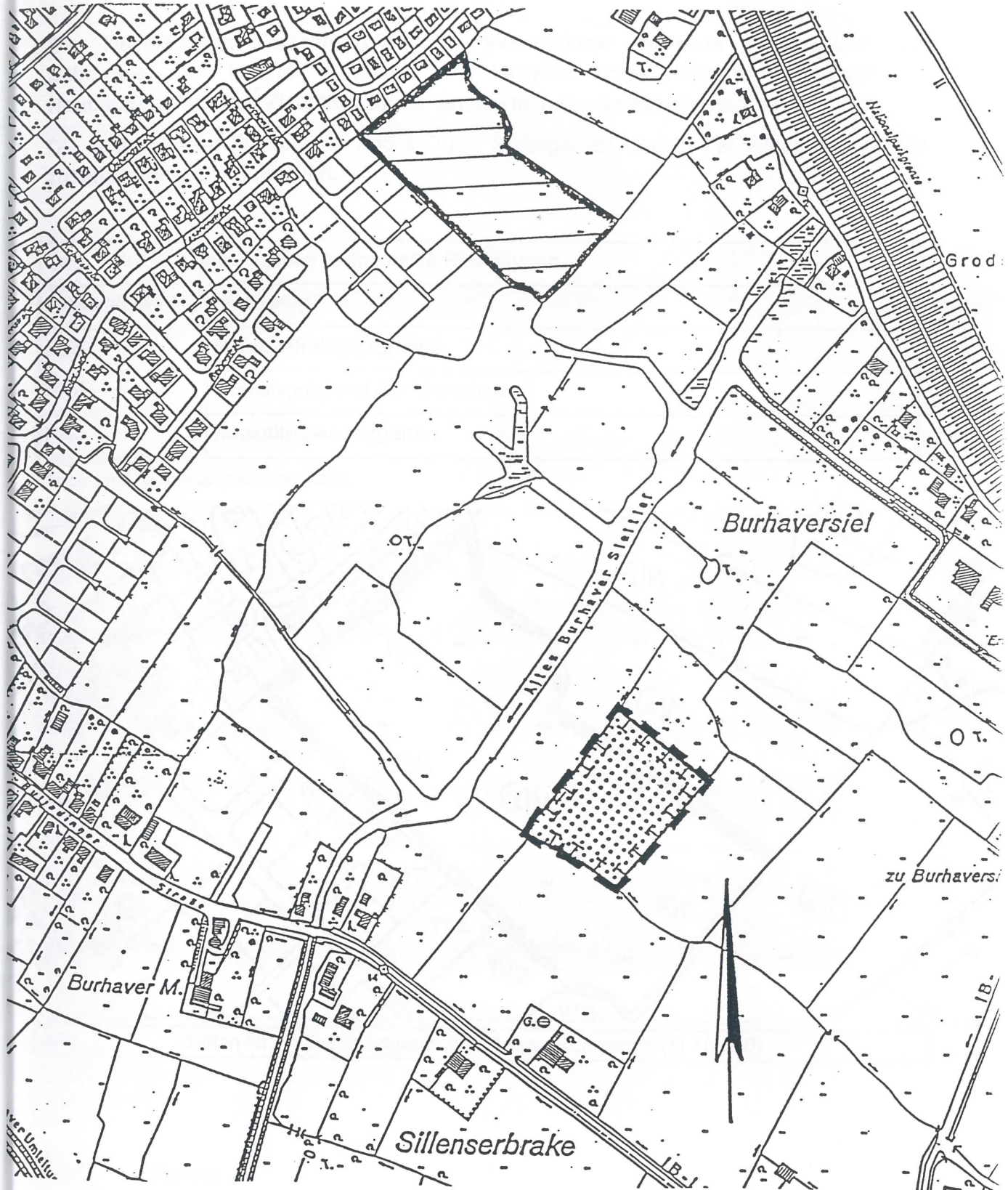


Abb. 1: B-plan Nr. 145: Lage der Untersuchungsflächen (M 1:5000)

Die kleinflächigen Gartenparzellen der Ferienhäuser bestehen überwiegend aus Scherrasen. An höheren Gehölzen sind lediglich einige Koniferen vorhanden. Im Neubaugebiet werden Ziergärten entstehen, die teilweise bereits angelegt sind.

Die festgestellten Biotoptypen sind in Abb. 2 dargestellt und in der folgenden Tabelle zusammenfassend aufgeführt:

Tab. 1: Im Bebauungsgebiet festgestellte Biotoptypen	
Planzeichen*	Biotoptyp*
FGR	Nährstoffreicher Graben
GIM	Intensivgrünland der Marschen
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten

* = Bezeichnung nach von Drachenfels (1994)

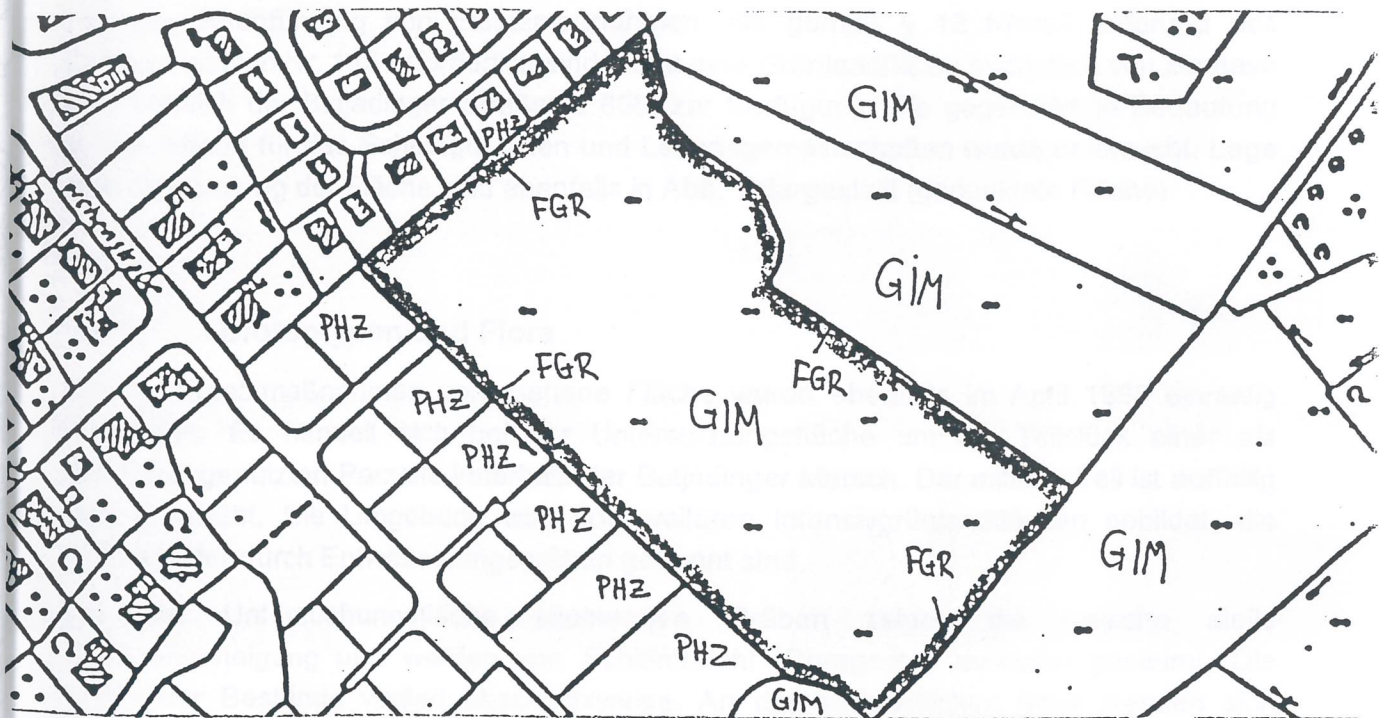


Abb. 2: B-plan Nr. 145: Biotoptypen der Bebauungsfläche (M 1:2500)

1.1.2. Fauna

Auf der Untersuchungsfläche wurde ein Stockentenpaar beobachtet. Das Gelege befand sich am Rand einer Gruppe. Eine Ringdrossel konnte bei der Futtersuche beobachtet werden. Bei der Art handelt es sich vermutlich um einen Durchzügler, der aus dem Mittelmeerraum kommend das Tiefland durchquert und seine Route Richtung Norden fortsetzen wird.

Die südlich und östlich liegenden Grünlandflächen werden von verschiedenen Vögeln genutzt. Mehrere Kiebitze, ein weiteres Stockentenpaar, zwei Brandenten sowie ein über den Flächen kreisender Mäusebussard konnten während der Geländebegehung beobachtet werden.

1.1.3. Bewertung

Auf der Untersuchungsfläche konnten keine in ihrem Bestand gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden.

1.2. Für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche

Für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen, die gemäß § 12 NNatG aufgrund des Bebauungsplan Nr. 145 erforderlich sind, steht eine Grünlandfläche südöstlich von Burhave und nördlich der Butjadinger Straße (L 858) zur Verfügung. Die gegenwärtige Bedeutung dieser Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde untersucht. Lage und Abgrenzung der Fläche sind ebenfalls in Abb. 1 dargestellt (gepunktete Fläche).

1.2.1. Biotoptypen und Flora

Die für Ersatzmaßnahmen vorgesehene Fläche wurde ebenfalls im April 1998 einmalig begangen. Es handelt sich bei der Untersuchungsfläche um ein Teilstück einer als Grünland genutzten Parzelle innerhalb der Butjadinger Marsch. Der mittlere Teil ist auffällig flächig erhöht. Die Umgebung wird von weiteren Intensivgrünlandflächen gebildet, die voneinander durch Entwässerungsgräben getrennt sind.

Die die Untersuchungsfläche säumenden Gräben zeigen die typische steile Böschungsneigung und werden von Schilfröhricht (*Phragmites australis*) gesäumt. Die Breite der Bestände variiert abschnittsweise. An der südwestlichen Ecke kreuzen sich Gräben. Das Gewässer ist dort flächig erweitert, auch das Röhricht hat sich verbreitert.

Die festgestellten Biotoptypen sind in Abb. 3 dargestellt und in folgender Tabelle aufgeführt.

Planzeichen*	Biotoptyp*
FGM	Marschgraben
GIM	Intensivgrünland der Marschen
NRS	Schilf-Landröhricht

* = Bezeichnung nach von Drachenfels (1994)

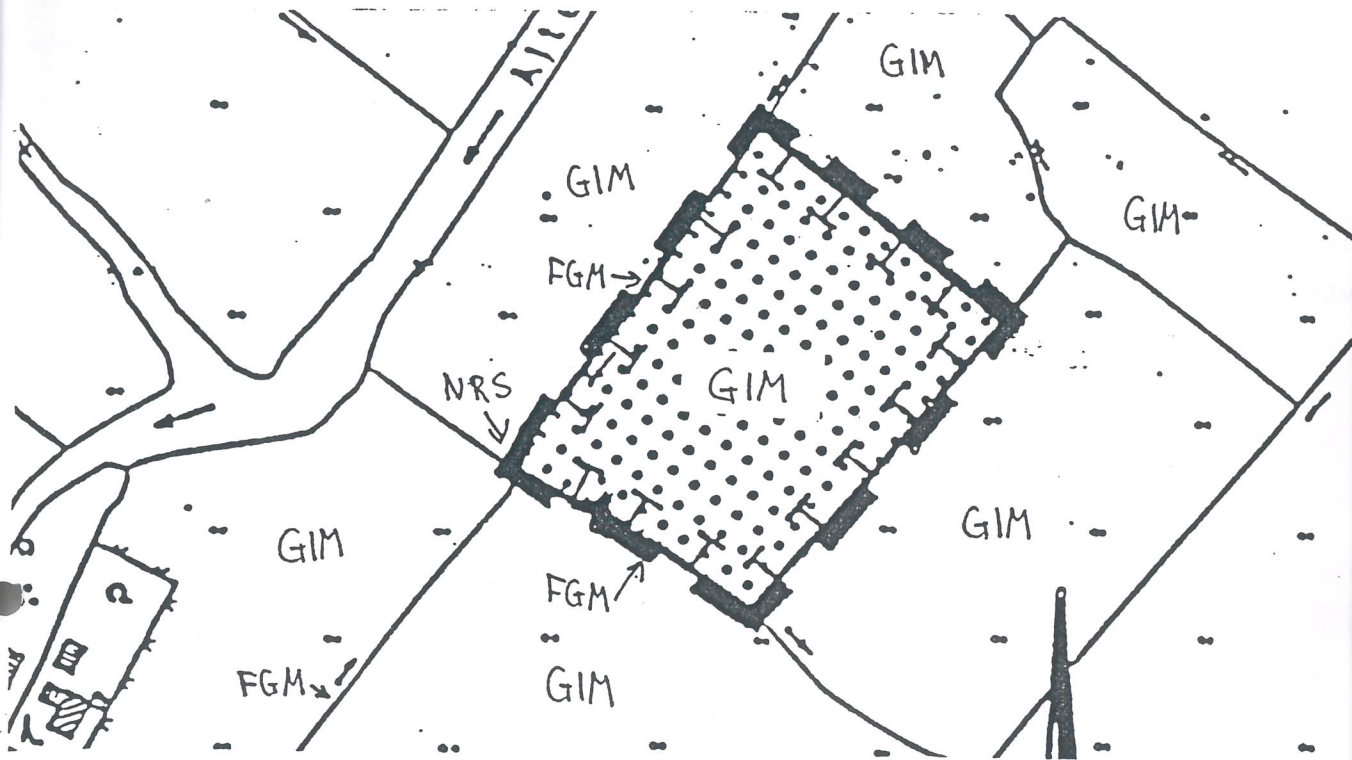


Abb. 3: B-plan Nr. 145: Biotoptypen der Fläche für Ersatzmaßnahmen (M 1:2500)

1.2.2. Fauna

Während der Begehung zur Erfassung der Biotoptypen und Flora konnten auch einzelne Beobachtungen zur faunistischen Bedeutung der Untersuchungsfläche gemacht werden.

Auf der Untersuchungsfläche sang eine Feldlerche. Innerhalb der südwestlich angrenzenden Fläche befand sich ein Stockentennest in Grabennähe. Auf den an das Alte Burhaver Siel grenzenden Grünlandflächen hielten sich mehrere Stockenten und Kiebitze auf. Die Suche nach Amphibien bzw. Laich innerhalb der Gräben blieb ergebnislos.

1.2.3. Bewertung

Aufgrund der Kartierungsergebnisse wird davon ausgegangen, daß die Untersuchungsfläche zur Zeit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft ist (Bewertung in Anlehnung an NLÖ 1994). Bei einer weiterer Ausdehnung des Burhaver Siedlungsbereichs ist jedoch davon auszugehen, daß die weiter östlich liegenden Flächen, u. a. die Untersuchungsfläche, für die Avifauna an Bedeutung gewinnen. Die Aktivität der Tiere wird sich vermutlich vom Siedlungsrand weg in östliche Richtung verlagern.

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. Als Ausgleich können zukünftig keine Düngemittel, welche bisher im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung verwendet wurden, mehr in die Gräben gelangen.

XI. Kosten der Durchführung

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

Verkehrerschließung = 420000 DM

Ver- und Entsorgung = 190000 DM

Elsfleth, den 18.12.1998

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

Francksen
Bürgermeister



Arendt
Gemeindedirektor

Butjadingen, den 21.12.1998