

**BEBAUUNGSPLAN NR. 152**  
"BURHAVE, EHEM. SPORTPLATZ"  
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. 152 "Burhave, ehem. Sportplatz" 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.

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 den "Ländlichen Räumen" durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen zu schaffen sind und der Ort Burhave nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm die zentrale Funktion eines Grundzentrums einnimmt.

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 dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. In bezug auf den vorliegenden Planbereich ist zu berücksichtigen, daß der Ort Burhave am östlichen Rand des zuvor erwähnten Erholungsraumes liegt.

## II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar.

Im Rahmen der 50. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportplatz) in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

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

### III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 152 "Burhave, ehem. Sportplatz" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich eine an die Umgebung angepaßte Bebauung zu ermöglichen.

Die vorliegende Fläche bietet sich zur Bebauung förmlich an, weil sie eine zentrale Lage im Ortskern von Burhave aufweist und über die Bahnhofstraße bzw. die Ladestraße gut erreicht werden kann. Außerdem befinden sich die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß der Planbereich als Sportplatzfläche nicht mehr benötigt wird, weil von der Gemeinde Butjadingen in unmittelbarer Nähe zur Grundschule (auf der süd-westlichen Seite des Burhaver Umleitungstiefes) ein neuer, großer Sportplatz angelegt wurde.

### IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 9.7.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Burhave, ehem. Sportplatz" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

### V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Der Planbereich ist auf der nördlichen Seite von einer gemischten Bebauung (Wohnhäuser und Geschäfte) umgeben. Am östlichen Rand des Plangebietes ist die Grundschule des Ortes mit angrenzender Sporthalle und einer Spielplatzfläche vorhanden. Süd-westlich des Planbereiches verläuft die Ladestraße. Entlang der Ladestraße sind mehrere Lagerschuppen und ein Büro vorhanden. Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich der Markt-

platz des Ortes Burhave.

Außerdem verläuft am süd-westlichen und nord-östlichen Rand des Plangebietes ein Graben. Die Gräben weisen einen Schilfrohrbestand auf.

Der Planbereich wurde bisher als Sportplatzfläche genutzt. Innerhalb der Sportplatzfläche befinden sich entlang des Grabens, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft, Anpflanzungen aus Sträuchern und größeren Laubbäumen in Form einer Pflanzlinie.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Burhave, ehem. Sportplatz" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6880 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete = 4960 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen = 1630 m<sup>2</sup>

Verkehrsgrünflächen = 160 m<sup>2</sup>

Wasserflächen (Gräben) = 130 m<sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 50. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet gut in die Umgebung einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Ortszentrum von Burhave.

Damit innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine Erschließung der Grundstücke an der Planstraße B sowie an der Verkehrsfläche, welche am nord-östlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen wurde, sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2

und Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem soll im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Benutzung der Verkehrsfläche durch die Allgemeinheit sichergestellt werden.

Damit innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen neben den Garagen auch Carporte errichtet werden dürfen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes zukünftig ca. 5110 m<sup>2</sup> Bodenfläche durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt wird, ist als Ausgleichsmaßnahmen ein Teil des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufzuwerten.

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 Bebauung aufweisen. Nurdach-Häuser können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten erstellt werden.

Um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in die Umgebung sicherzustellen, wurde die örtl. Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (9,50 m bei den I-geschossigen Gebäuden und 11,00 bei den II-geschossigen Gebäuden) ergab sich in Anpassung an die nähere Umgebung. Weil die baulichen Anlagen in der Umgebung primär ein Verblendmauerwerk aufweisen, müssen die baulichen Anlagen im Plangebiet (mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO) ebenfalls mit einem Verblendmauerwerk bzw. bei den Fertigaragen mit einem Spaltklinker (siehe hierzu die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 5) versehen werden.

Die nachrichtlichen Eintragung Nr. 2 und 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. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nördlich des Plangebietes im Einmündungsbereich Butjadinger Straße/Bahnhofstraße eine Großwurt vorhanden ist.

## VII. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Süd-westlich des Plangebietes verläuft die Ladestraße.

Am nord-westlichen Rand des Planbereiches befindet sich der Marktplatz des Ortes Burhave.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

#### - Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch zwei Planstraßen und zwei Gehwege erschlossen.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig in süd-westlicher Richtung über die Ladestraße und die Bahnhofstraße an die Butjadinger Straße (L 859) angebunden.

### 2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) stehen zukünftig an der Planstraße A zur Verfügung (im Bereich der Wendeanlage).

Nachweis:

$$3210 \times 1,00 = 3210 \text{ m}^2$$

$$1430 \times 0,66 = \underline{944 \text{ m}^2}$$

$$4154 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4154 : 100 = 41,54 = 42 \text{ Wohneinheiten}$$

$$42 : 6 = 7 \text{ öffentliche Parkplätze}$$

Im Bereich der Planstraße A wurden 8 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

### 3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz steht östliche der Planstraße A (im Bereich der Grundschule) zur Verfügung.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Plangebiet beträgt 4154 m<sup>2</sup>.

$$4154 \times 2 \% = 83,08 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Die vorhandene Spielplatzfläche umfaßt eine Größe von 600 m<sup>2</sup> > 300 m<sup>2</sup>.

Für den Spielplatz, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 Abs. 2 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 zur Kläranlage in Sillenser Deich.

#### - Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann durch einen Anschluß

an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Gasversorgung

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

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches 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 gemäß eines Oberflächenentwässerungsplanes zum Teil über eine Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Der Oberflächenentwässerungsplan wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch erstellt.

5. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch einen Unterflurhydranten an der Bahnhofstraße, einen Unterflurhydranten an der Schulstraße, einen geplanten Unterflurhydranten im Plangebiet und das Burhaver Umleitungstief sichergestellt. Die Feuerwehr kann das Plangebiet über die Jadestraße bzw. die Planstraße A sowie über den Marktplatz und die ausgewiesenen Verkehrsflächen, welche eine Mindestbreite von 3,00 m aufweisen, erreichen.

## 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

Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch gehört das Plangebiet 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. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan zu einem besiedelten Bereich gehört.

Nach den Aussagen im Landschaftsplan gehört der Planbereich in bezug auf das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)" zu keinem wichtigen Bereich.

Das Plangebiet wurde bisher als Sportplatzfläche genutzt. Die Fläche weist dementsprechend einen Intensivrasen auf.

Am süd-westlichen und nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Schilfrohrbestand auf.

Außerdem sind entlang des Grabens, welcher am süd-westlichen Rand verläuft, Anpflanzungen (Rotbuche, Grauerle, Esche, Weißdorn und Schwarzer Holunder) in Form einer Pflanzlinie vorhanden.

Anhand von mehreren Begehungen wurde festgestellt, daß im Plangebiet keine gefährdeten Arten der Flora und Fauna vorkommen.

Der für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teil des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, liegt am nördlichen Rand des Naturschutzwürdigen Bereichs Stollhammerwisch (NWB 11). Es handelt sich um eine

intensiv genutzte Grünlandfläche im Kreuzungsbereich Bovinger Tief und Blexer Tief etwa 750 m südlich von Schweewarden und ca. 400 m südlich des Seniorenheims "Pieksburg". Aufgrund seiner Lage im NWB 11 als Projektgebiet des Niedersächsischen Grünlandschutzprogramms Stollhammerwisch bietet diese Fläche günstige Voraussetzungen für die Entwicklung zu einer artenreicheren Grünlandfläche, die auch Bedeutung innerhalb des Wiesenvogel-lebensraumes erhalten kann. Diese Fläche ist in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen um 1 Wertstufe von Wertstufe 2-3 auf die Wertstufe 1-2 zu steigern.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Der Planbereich wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 genutzt, bebaut und begrünt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Fläche zukünftig einer der Umgebung angepaßten Bebauung zugeführt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die zukünftigen baulichen Anlagen gut in die vorhandene Ortsstruktur einfügen.

Weil zukünftig ein Teil des Plangebietes durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt wird, ist als Ausgleichsmaßnahme ein Teil des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, wie folgt aufzuwerten:

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung wie Düngen, Schleppen, Walzen oder Mähen in der Zeit zwischen dem 15.3. und dem 1.6. eines Jahres.
- Wasserhaltung auf der Fläche bis zum 15.5.
- Düngung maximal 80 kg-Gesamt-N (Stickstoff)/ha.
- Keine Beweidung bis zum 1.6., ab dem 1.6. eines Jahres Beweidung ohne zahlenmäßige Begrenzung zulässig.
- Mindestens 1 Mahd jährlich, Abtransport des Mähgutes.

Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.

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

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 zukünftig ca. 5110 m<sup>2</sup> Bodenfläche durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt werden, ist als Ausgleich ein Teil des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, entsprechend aufzuwerten, d. h. dauerhaft einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 152 wird zukünftig nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Überbaubare Grundstücksfläche 4960 x 0,7	= 3472 m <sup>2</sup>
b) Verkehrsfläche	= <u>1630 m<sup>2</sup></u>
	5102 m <sup>2</sup> = ca. 5110 m <sup>2</sup>

### Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) anhand von Werteinheiten (nach 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 umfaßt nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch einen "Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -". Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan in einem besiedelten Bereich liegt.

Der Planbereich wurde bisher als Sportplatzfläche genutzt. Die Sportplatz-

fläche besteht aus Intensivrasen.

Anhand von mehreren Begehungen wurde festgestellt, daß im Plangebiet keine gefährdeten Arten der Flora und Fauna vorkommen.

Aus diesem Grund ergibt sich für den Planbereich (Sportplatzfläche) zur Zeit eine Wertstufe von 3.

Zukünftig: Wertstufe 3.

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

#### - Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig ca. 5110 m<sup>2</sup> Bodenfläche versiegelt.

Das Schutzgut "Boden" ist durch die bisherige Nutzung des Plangebietes als Sportplatz stark beeinträchtigt.

Aus diesem Grund ergibt sich für die Fläche zur Zeit eine Wertstufe von 2.

Zukünftig: Wertstufe 3.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß eine unversiegelte Fläche in bezug auf das Schutzgut "Boden" eine größere Bedeutung hat als eine versiegelte Fläche.

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

Ausgleichsmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen:  $5110 \times 0,3 = 1533 \text{ m}^2$ .

Zukünftig wird als Ausgleichsmaßnahme ein Teil des Flurstückes 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, welches eine Größe von 2430 m<sup>2</sup> aufweist, einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zugeführt.

#### - Schutzgut "Landschaftsbild"

Die Bewertung des Landschaftsbildes gründet sich im wesentlichen auf die

Lage des Plangebietes im Ortszentrum von Burhave. Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes und dem Fehlen natürlicher und naturnaher Biotope ist der Landschaftsbildbereich beeinträchtigt.

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt, weil sich der Planbereich aufgrund der Lage im Ortszentrum für eine Bebauung geradezu anbietet. Außerdem werden die zukünftigen Gebäude so gestaltet, daß sie sich gut in die Umgebung einfügen.

#### - 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 auf das erforderliche Maß. Außerdem wird das anfallende Oberflächenwasser über das vorhandene Grabensystem abgeleitet.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich für die Versiegelung sowie die Grabenverrohrung im Bereich der Ladestraße (bei der eine Wasserfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> beseitigt wird), wird der Graben, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft und der zum Teil eine umfangreiche Verlandung aufweist, naturnah aufgereinigt/aufgeweitet.

#### - Schutzgut "Luft"

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

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

Ausgleichsmaßnahmen: Der Planbereich wird am nord-westlichen Rand (zum Marktplatz hin) mit einer umfangreichen Anpflanzung aus Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt. Außerdem werden die geplanten baulichen Anlagen mit den üblichen Gartenanpflanzungen eingegrünt. Anpflanzungen 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.

## X. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am süd-westlichen und nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Schilfrohrbestand auf.

### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Zukünftig wird der Graben, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft, im Bereich der Erschließungsstraße (Anbindung an die Ladestraße) verrohrt. Hierdurch wird eine Wasserfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> beseitigt. Als Ausgleich wird der Graben, welcher am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft und der zum Teil eine umfangreiche Verlandung aufweist, aufgereinigt und naturnah ausgebaut. Um eine ordnungsgemäße Aufreinigung des Grabens zu gewährleisten, wurden die Anpflanzungen, welche entlang des Grabens vorhanden sind, im Bebauungsplan nicht als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Für die vorgesehenen Verrohrungen und Gewässerausbauten ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Nds. Wassergesetzes zu beantragen.

Außerdem ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzliche Oberflächen-

wasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises 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 = 150 000,00 DM

Die Erschließung wird von einer Wohnungsbaugesellschaft finanziert.

Elsfleth, den 5.10.2000



**Planungsbüro HEYE**  
Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 2667 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366



Bürgermeister

Butjadingen, den 1.11.2000

