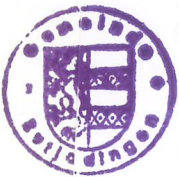
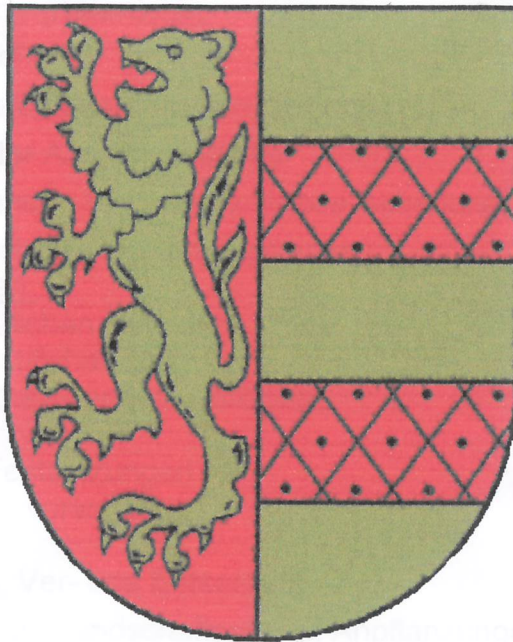


Gemeinde Butjadingen



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 159 (Gebiet westlich Rudolf – Kinau – Strasse)

GNSG Wohnbau GmbH
Telefon: 04731 9370-0

Planverfasser:
Marktplatz 6

26954 Nordenham
Fax: 04731 9370 40

Verfahrensstand: 30. März 2001

Inhaltsübersicht

Seite

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	4
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Darstellung der Ausgleichsfläche	5
06.	Anschlussplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	6
07.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
08.	<u>Festsetzungen:</u>	9
	1. Art der baulichen Nutzung	
	2. Maß der baulichen Nutzung	
	3. Überbaubare Grundstücksfläche	
	4. Bauweise	
	5. Sonstige Festsetzungen	
	6. Örtliche Bauvorschriften	
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	14
11.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	17
12.	Brandschutz	18
13.	Altlasten, Altablagerungen	19
14.	Historische Bodenfunde	19
15.	Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	19
16.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	20
17.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	20
18.	<u>Verfahrensablauf:</u>	21
	a) Aufstellungsbeschluss	21
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	21
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB	22

Anlage

- ◆ Grünordnungsplan zum B-Plan 159 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Dezember 2000, Seite 1 - 28 und Anlagen

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und des 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Butjadingen am _____ als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und Teil 2 enthält keine Festlegung, die dem Bebauungsplan Nr. 159 widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

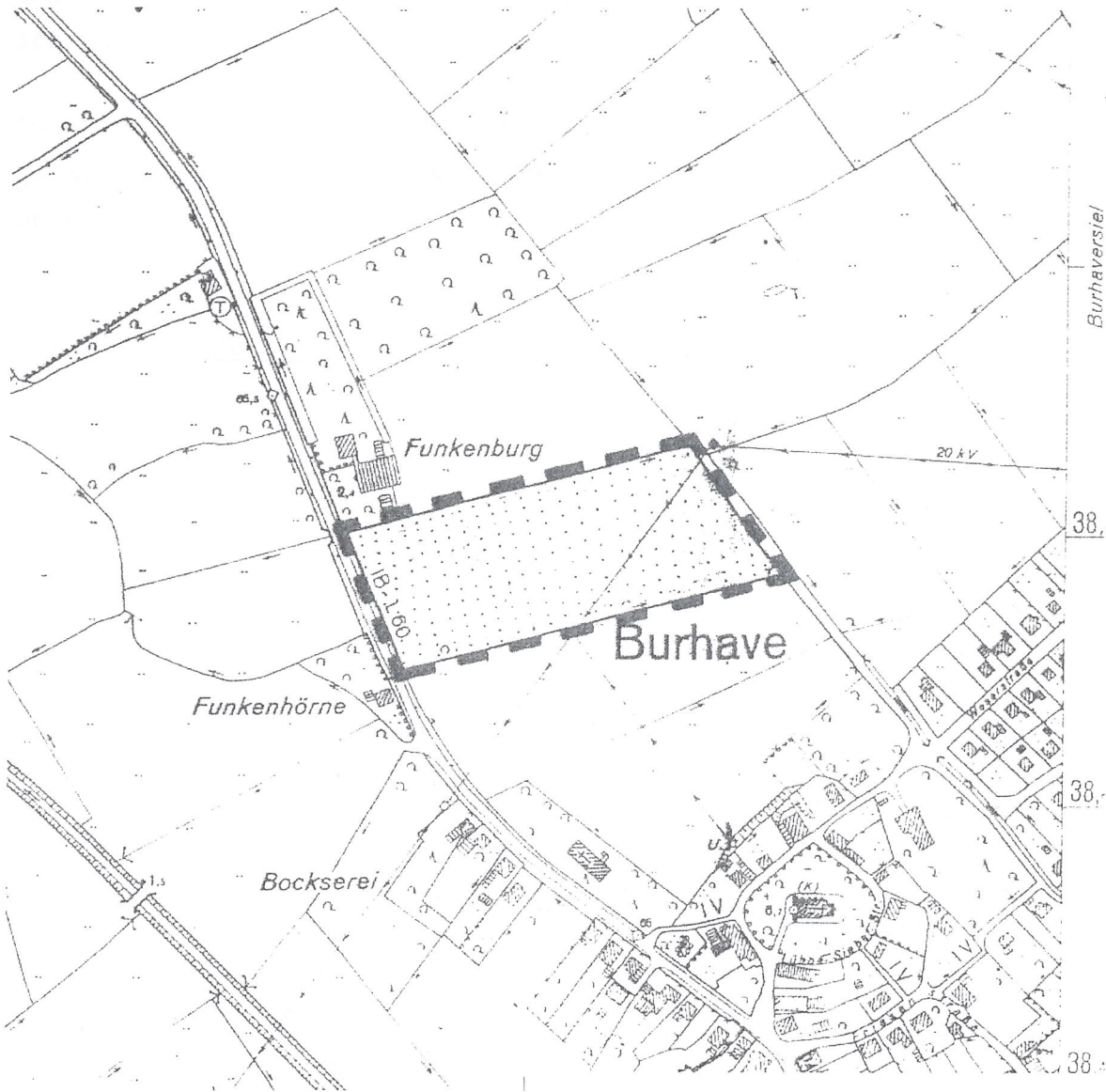
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen in der 1. Änderung, rechtskräftig am 15.04.1983, sieht für den Planbereich eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan als 56. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Im dieser Änderung ist entlang der L 860 im westlichen Bereich des Plangebietes ein ca. 50 m breiter Streifen als gemischte Baufläche M dargestellt. Der verbleibende östliche Teil des Plangebietes wird als Wohnbaufläche W festgesetzt.

Ausschnitt aus der 1. F-Plan Änderung – Teilfläche Nr. 4 -



04. Planunterlage

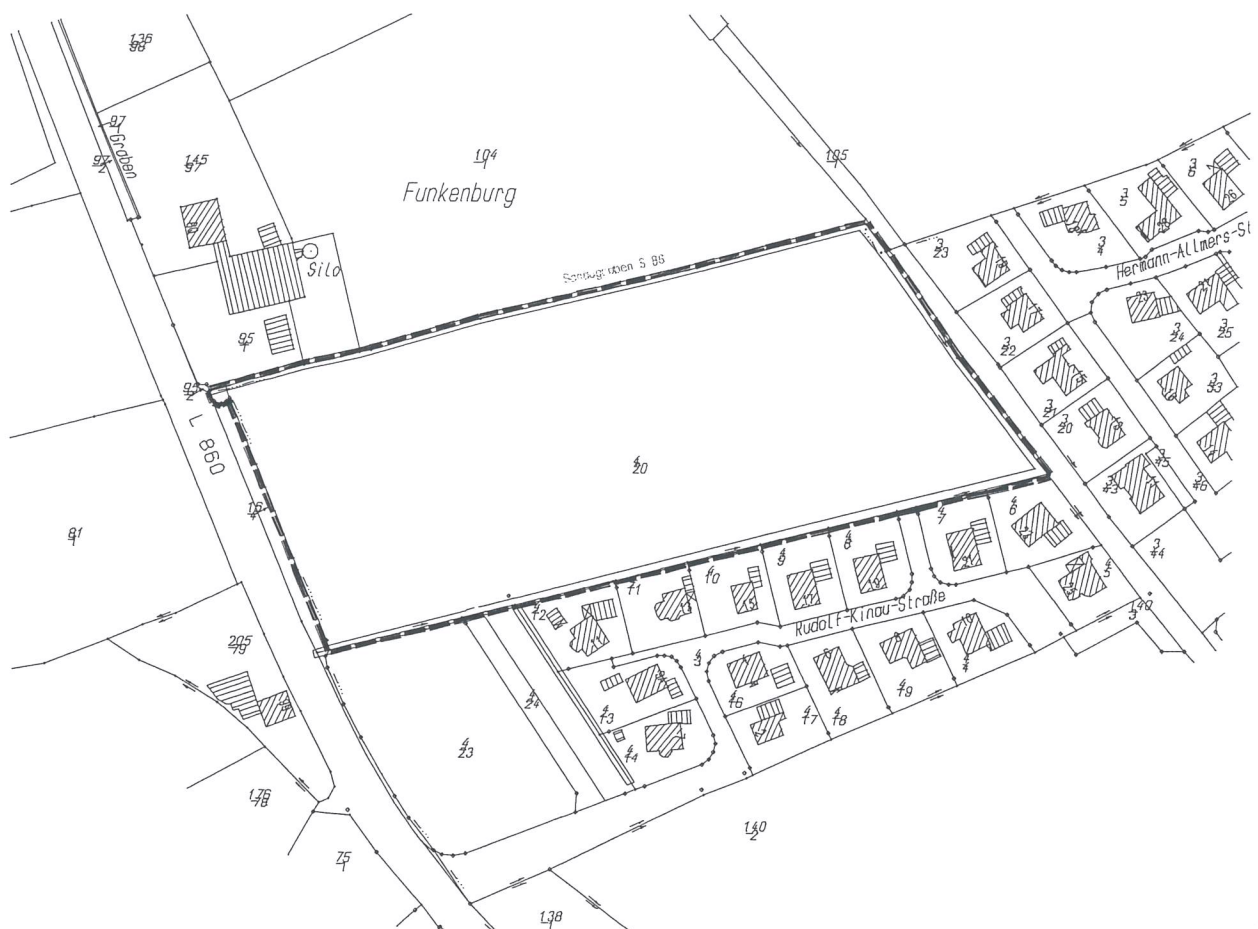
Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form vom 24.11.1999. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche befindet sich im Zentrum der Gemeinde Butjadingen und schließt sich nördlich an den Ortsteil Burhave an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

Geltungsbereich des B-Planes 159 der Gemeinde Butjadingen (o. Maßstab)



Der Bebauungsplanbereich umfasst das Flurstück 4/20 der Flur 3 der Gemarkung Burhave.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich östlich der L 860, Butjadinger Straße, südlich des angegebenen landwirtschaftlichen Hofes Funkenburg, westlich des B-

Planes Nr. 9 „Westlich Weserstraße“ und nördlich des B-Planes Nr. 118 „Rudolf-Kin角度u-Straße“ in der Gemarkung Burhave.

Die Fläche für den Ausgleich der Belage des Naturschutzes umfasst eine Teilfläche von ca. 16 000 m² des Flurstückes 158/8 und liegt in der Gemarkung Stollhamm, Flur 2.

Darstellung Ausgleichsfläche



06. Anschlussplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Planbereich grenzt im Nordosten an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Viehwirtschaft, Grünland) genutzt. Auf längere Sicht ist hier eine Erweiterung der Bebauung des Ortskernes Burhave in Richtung Norden geplant. Diese Maßnahme beinhaltet dann auch die Anlegung der Entlastungsstraße für die Strandallee und wird in einem nachfolgenden Verfahren geplant. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der B-Pläne Nr.9 und Nr. 118 der Gemeinde Butjadingen. Es handelt sich um Wohngebiete mit Gebäuden in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise.

Das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene ehemalige landwirtschaftliche Anwesen „Funkenburg“ wird seit ca. 10 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist somit der Bestandsschutz für die Landwirtschaftliche Nutzung erloschen. Seitens der Eigentümer ist nicht an erneute Aufnahme einer Landwirtschaft gedacht.

07. Ziel und Anlass des Bebauungsplanes

Die im Ortskern Burhave vorhandenen Bauplätze für eine Wohnbebauung sind fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Wegen des sich auch im Bereich des Ortsteiles Burhave stark entwickelnden Erholungs- und Freizeitbereiches besteht hier weiterhin ein starkes Interesse an bedarfsgerechten Baugrundstücken für das Dauerwohnen der im vorgenannten Bereich tätigen Arbeitnehmer. Eine Erweiterung des Ortskernes in östliche Richtung ist wegen des sich dort befindenden Naturschutzgebietes „Sillenser Brake“ nicht möglich. Hier bildet sich durch die jetzt vorhandene Bebauung eine arrundierte Ortsrandlage.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Zentrum der Gemeinde Butjadingen und schließt sich nördlich an den Ortsteil Burhave an.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 159 berücksichtigt die zukünftige Erweiterung des Ortsteiles Burhave in nördliche Richtung. Nördlich vom landwirtschaftlichen Hof Funkenburg ist zukünftig die Anlegung einer Verbindungsstraße zum Strand, die auch als Entlastungsstraße für die Strandallee zu sehen ist, geplant. Diese, in einem späteren Planverfahren zu gestaltende Straße, wird dann mit Ihrer Bebauung die Abrundung des Ortskernes Burhave in nördliche Richtung bilden.

Das vorliegende Plangebiet wird im Norden durch den Schaugraben Nr. 88 gegen dieses zukünftige Erweiterungsgebiet abgegrenzt. Zur Anbindung dieses Gebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Anlage einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Baugebieten geschaffen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken für Dauerwohnen Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Entlang der L 860 wird in einem ca. 50 m breiten Streifen ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Hier sind 5 Bauplätze vorgesehen. Diese bildet einen Puffer zu dem sich dahinter geplanten allgemeinen

Wohngebiet (WA). Im restlichen Plangebiet (WA) werden ca. 28 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Das Plangebiet wird mit einer Verbindungsstraße über die Rudolf-Kinou-Straße an die Butjadinger Straße (L 860) angeschlossen. Im hinteren Teil wird noch ein Anschluss an die Rudolf-Kinou hergestellt. Dadurch ist das Baugebiet auf zwei verschiedenen Wegen erreichbar. An zwei Stellen befindet sich ein Fuß- und Radweg als Verbindung einmal zur Butjadinger Straße und zum später neu zu planenden Baugebiet hinter der Funkenburg. Diese erhöhen die Integration des neuen Baugebietes in die vorhandene Wohn- und Lebensstruktur.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 159 bilden eine harmonische Abstufung zwischen dem Mischgebiet entlang der Butjadinger Straße und dem angrenzenden Außenbereich (siehe Punkt 05).

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung des Ortsteils Burhave.

08. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südosten an allgemeine Wohngebiete. Im Bebauungsplan Nr. 159 wird im überwiegenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der L 860 – Butjadinger Straße wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 Pkt. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3. (Anlagen für Verwaltung) BauNVO genannten Anlagen und Betriebe innerhalb des Wohngebietes lassen werden. (s. textliche Festsetzung 3.)

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebietes ist hinsichtlich der Geschossigkeit keine Festsetzung getroffen worden.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Wohngebäude mit einem deutlichen Drempele zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit bei eingeschossiger Festsetzung nicht zulässig wären, wird im B-Plan 159 die Geschossigkeit durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe von ca. 1,90 m ü. NN plus einer ca. 30 cm hohen Anfüllung des Geländes, ergibt sich im Bereich des mit WA festgesetzten Gebietes durch die Festsetzungen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar.

Im Bereich des MI werden die gleichen Höhen festgesetzt.

Insgesamt unterteilt sich die bauliche Nutzung des Baugebietes in zwei Bereiche:

- Im Eingangsbereich des Baugebietes von der Butjadinger Straße (L 860) wird in dem Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer offenen Bebauung festgesetzt.
- Im restlichen Bereich, der als WA festgesetzt ist, wird die Grundflächenzahl auf 0,35, die Geschossflächenzahl auf 0,45 bei offener Bebauung festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden derzeitigen östlichen Wohnbebauung.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschossausnutzung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

4. Bauweise

Im gesamten Ortskern von Burhave ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Dem zufolge ist im Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um hier den Charakter eines Einfamilienhausgebietes nicht zu stören, sind im Baugebiet in den Bereichen des WA lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4

Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

Diese Regelung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 beträgt die maximale Ausnutzung 0,525.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 5 Naturschutz und Landschaftspflege.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des B-Planes sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt worden. Um hier eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen und die Freiheit der einzelnen Bauherrn nicht zu sehr einzuschränken, wurden nur folgende Punkte festgeschrieben:

- Nurdachhäuser sind nicht zulässig (Pkt. 2 der örtl. Bauvorschriften)
- Flachdächer sind auf den Hauptgebäuden nicht zulässig. Es ist eine Mindestdachneigung von 25° einzuhalten. Auf Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dacherkern und weitere dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten sind Flachdächer zulässig.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Butjadinger Straße - L860 - als übergeordnete Straßenführung mit einer Zuwegung über die Rudolf-Kinau-Straße.

Das Plangebiet selber wird über die Planstraßen A erschlossen. Die Grundstücke, die nicht an dieser Planstraße liegen, werden über Stichstraßen Planstraßen B und C, die von der Planstraße A abzweigen, erschlossen.

Die Straßen innerhalb des Baugebietes, mit Ausnahme der Planstrasse B, werden mit einer Bruttostraßenbreite von 8,00 m ausgeführt. Wendehämmer sind wegen des umlaufenden Verkehrs in den Planstraße A und C nicht erforderlich. Die Planstrasse B wird in einer Breite von 4,50 m² vorgesehen und mit einem Wendepplatz mit 10 m Radius versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan lediglich die Verkehrsflächen in Ihrer Gesamtbreite festgesetzt sind. Über die geplante Ausführung und Gestaltung wird eine Ausbauplanung zum späteren Zeitpunkt erstellt.

Vorgesehen ist der Ausbau mit Betonsteinen gepflastert, in dem auch die Versorgungsleitungen untergebracht werden. Zur Auflockerung der Straßenoberfläche werden verschiedene Flächen mit verschiedenfarbigem Betonpflaster hergestellt. Ferner sollen mehrere Straßenbäume im Straßenbereich gepflanzt werden. Diese werden im Seitenbereich in Pflanzbeeten gepflanzt.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die gesamten Planbereich wird als Zone mit 30 km/h Höchstgeschwindigkeit ausgeführt und beschildert. Mit dieser Maßnahme soll der Wohnwert in der neuen Siedlung erhöht werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Butjadinger Straße wird entsprechend erweitert.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Butjadinger Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil Burhave und in dem im MI vor dem Baugebiet „Rudolf-Kinau-Straße“ geplante Lebensmittelmarkt abgedeckt werden.

Der weitere Bedarf ist teilweise im ca. 15 km entfernten Nordenham abzudecken.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist im Ort Burhave gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz befinden sich in ca. 700 bis 800 m Entfernung des Plangebietes. Der Kindergarten ist über das Gebiet Rudolf-Kinau-Str. fußläufig zu erreichen

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Rudolf-Kinau-Straße eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation des OOWV. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 33 Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben haben, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen in die Gräben (s. textl. Fests. 5.2). An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits

vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen A bis C erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Ein evtl. erforderlicher Standplatz für Papier- und Glascontainer kann im Bereich des MI-Gebietes errichtet werden. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass der Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 wurde ein Grünordnungsplan vom Büro INGWA, Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg erstellt. Die Kartierung wurde im Mai und Juni 2000 durchgeführt.

Das Gutachten kommt auf S. 19 zu dem Ergebnis, das für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von ca. 0,95 ha besteht. Zusätzlich ist für das Schutzgut Boden eine Fläche von 0,49 ha zu kompensieren, somit ergibt sich eine Gesamtfläche von 1,44 ha.

Diese Ersatzfläche wird auf einem ca. 1,6 ha großen Teilstück des Flurstücks 158/8 der Flur 2 der Gemarkung Stollhamm ausgewiesen und bereitgestellt. Die Restliche Teilfläche des Flurstückes ist als Kompensationsfläche für ein im Bereich Fedderwardersiel geplanten B-Plan vorgesehen.

Da die ausgewiesene Ausgleichsfläche von 16000 m² Größe die erf. Ausgleichsfläche von 14000 m² um ca. 1600 m² überschreitet, ist der Ausgleich gesichert.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Inbesondere sind folgende Inhalte zu beachten:

1. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung des Wohn- und Mischgebietes sind je Baugrundstück eine **standortgerechte, einheimische Laubgehölzart** zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuß (*Juglans regia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie einheimische Obstgehölze.
2. Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem abzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung).
3. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.
3. Auf der Ersatzfläche (Flurstück 158/1, Flur 2, Gemarkung Stollhamm) ist auf einer Fläche von ca. 1,6 ha eine extensive Nutzung anzustreben. Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:

- Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
- Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 - 2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
- Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh zulässig. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt.
- Die Einebnung des Geländes sowie eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
- Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
- Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.
- Auf der Grünlandfläche ist eine Kuhle in der Größenordnung von ca. 50 m² als Amphibienbiotop zu gestalten. Die Ufer sollten möglichst flach gestaltet (1:3 bis 1:6) und bis zu einer Tiefe von max. 1 m ausgehoben werden, um ein frostfreies Überwintern der Amphibien zu gewährleisten.
- Ferner sind die vorhandenen Gruppen abschnittsweise aufzuweiten, bis auf ca. 40 cm unter Geländeoberkante zu vertiefen und aufzustauen.

Die Kompensationsfläche wird in einem privatrechtlichen Vertrag (Nutzungsvertrag) zwischen dem Eigentümer und dem Pächter für den festgelegten Zweck gesichert.
Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen soll zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des B-Planes begonnen werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung der Überfahrten im Bereich der Gräben zu einer Größe von ca. 90 m² wird im Bereich des MI-Gebietes der Schaugraben Nr. S 88 um ca. 3,00 m aufgeweitet. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt somit innerhalb des Baugebietes.

Aufgrund von Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde soll das Plangebiet nach Auffassung des Naturschutzbundes Deutschland e.V. den Teil eines besonderen Vogelschutzgebietes darstellen. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen – Abgabe einer Umwelterklärung – wurde im anliegenden Grünordnungsplan berücksichtigt. (s. GOP S. 8 und 9)

Anlage: Grünordnungsplan zum B-Plan 159 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Dezember 2000, Seite 1 - 28 und Anlagen

11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

a) Lärmimmission

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH -t e d- , Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 16. März 2001 erstellt. Das Gutachten untersucht insbesondere den Einfluss des im benachbarten Mischgebiet z.Zt. errichteten Verbrauchermarktes und der westlich verlaufenden Butjadinger Straße (L 860) auf das neue Baugebiet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, das unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in der Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt eine Nachtanlieferung nicht zugelassen wird, keine Störungen auf das geplante Gebiet ausgeht.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der L 860 entsteht innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte. Im Bereich des Mischgebietes an der L 860 wurden Lärmpegelbereiche gerechnet und bei Neubauten von Wohngebäuden müssten passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.(siehe Darstellung der Bereiche im B-Plan)

Nach Tabelle 8. der DIN 4109 ergeben sich die in der Anlage dargestellten erforderlichen Schalldämmmaße.

Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich ca. 33 Grundstücke angeschlossen werden und die Straßen verkehrsberuhigt sind.

b) Geruchsmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden und Osten ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch auch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte Ortsteil Burhave ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Den zukünftigen Bewohnern ist bewusst, dass sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

12. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

13. Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise eine Nachermittlung über Altlasten für Ihr Gebiet durchgeführt. Das Niedersächsische Landesamt für Wasser und Abfall hat diese Daten ausgewertet. Danach liegen im Plangebiet keine Altlasten vor.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

14. Historische Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalbehörde zu melden.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Immobiliengesellschaft Raiffeisenbank Butjadingen / Abbehausen, die die Aufstellung des B-Planes und die geplante Vermarktung der Baugrundstücke übernommen hat.

16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muss 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens aber 300 qm betragen und in einem Abstand von 400 m zu erreichen sein. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche
ca. 25.469 qm x 0,35 = 8.914 x 2 % = 178,00 qm

Die erforderliche Spielplatzfläche gerundet 300,00 qm.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder jedoch mindestens 300 qm betragen.

Innerhalb des Plangebietes wird kein Spielplatz angelegt. Unter Berücksichtigung der im NSpPG geforderten Entfernung von max. 400 m sind in unmittelbarer Nähe im B-Plan Nr. 9 und am Eingang zu Plangebiet „Rudolf-Kinau-Strasse“ zwei Spielplätze vorhanden, die hinsichtlich der erforderlichen Größe als ausreichen betrachtet werden können.

17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Für dieses B-Plangebiet wird die Erschließung durch die Immobiliengesellschaft der Raiffeisenbank Butjadingen / Abbehausen durchgeführt.

Die Immobiliengesellschaft übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Gemeinde Butjadingen ebenfalls von Immobiliengesellschaft durchgeführt.

Es ist vorgesehen, den Endausbau ca. im Jahr 2006 durchzuführen.

Für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Stadtentwässerung, Straßenbeleuchtung, und Beschilderung	Straßenausbau,	Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün 1,500.000,00 DM
--	----------------	---

Die erforderlichen Mittel werden durch die Immobiliengesellschaft entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt.

Es ist geplant, dass die Immobiliengesellschaft mit der Gemeindeverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließen wird.

18. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 12.10.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 159 aufzustellen sowie im Parallelverfahren den F-Plan (56. Änderung) zu ändern.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in der oben genannten Sitzung ferner beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.11.2000, um 19.00 Uhr, im Ratssaal Gemeinde Butjadingen in Burhave, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Seitens der Gemeinde wurden zwei Varianten des B-Planentwurfes vorgestellt. Sie unterschieden sich hauptsächlich in der Straßenführung innerhalb des Baugebietes. Die anwesende Bürger entschieden sich für die jetzt vorliegende Variante des Planes.

Weitere planungsrechtlich relevante Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB

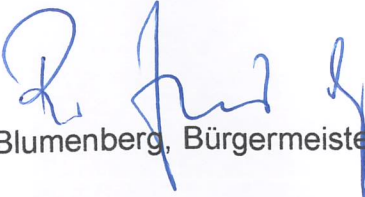
Auf seiner Sitzung vom 14.12.2000 hat der Rat der Gemeinde Butjadingen beschlossen, den Entwurf des B-Planes öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.01.2001 bis 16.02.2001 statt.

d) Satzungsbeschluss

In der Sitzung von 21.03 2001 beschloss der Rat der Gemeinde Butjadingen nach der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken den B-Plan 159 – Gebiet westlich Rudolf-Kinau-Strasse -.

Burhave, den 30.03.2001


Blumenberg, Bürgermeister