

Bebauungsplan Nr. 166

„Burhave, ehem. Mühle“

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
der Gemeinde Butjadingen**

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 – 26931 Elsfleth-Lienen – Telefon 04404/3366
Telefax 04404/2478

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 166 „Burhave, ehem. Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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, textl. Festsetzungen
und nachrichtliche Eintragungen
- VII. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
Veränderungen durch die Planung
Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Spielplatz
 3. Ver- und Entsorgung
Trinkwasserversorgung
Abwasserbeseitigung
Stromversorgung
Gasversorgung
Fernmeldetechnische Versorgung
Abfallbeseitigung
Oberflächenentwässerung
 4. Brandschutz
 5. 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 nach dem gültigen **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** zu einem „Ländlichen Raum“.

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.

Dabei sind in den „Ländlichen Räumen“ in bezug auf die vorliegende Planung insbesondere folgende Maßnahmen vorrangig durchzuführen:

- a) Erhaltung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials und Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten durch eine aktive Regionalpolitik.
- b) Stärkung der Zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur.
- c) Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Frauen.

Außerdem sind in den „Ländlichen Räumen“ durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch** ist zum Ländlichen Raum des Landkreises Wesermarsch folgendes ausgeführt: Der Ländliche Raum des Landkreises Wesermarsch ist von mehreren Problemen betroffen, die in ihrem Zusammenspiel zur Strukturschwäche und Entleerung dieser – oft peripheren – Räume führen. Insbesondere sind es die jungen, arbeitsfähigen und mobilen Bewohner, welche die Region verlassen. Dies führt mittelfristig zu einer Überalterung, sozialen Entmischung und z. T. Segregation der Bevölkerung. Ferner wird durch das Höfesterben der Gebäudebestand nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und verfällt.

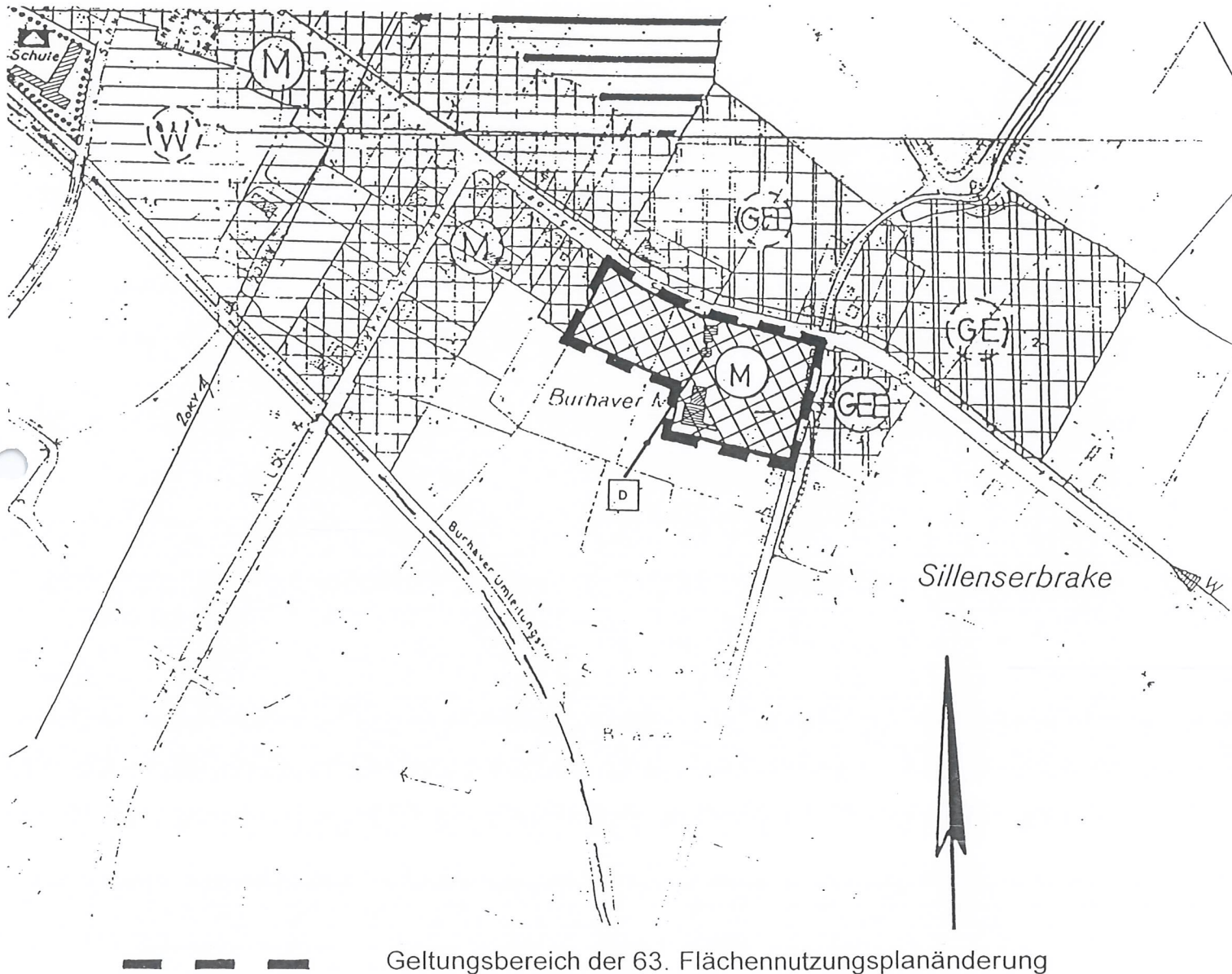
Durch die „Entleerung“ der Räume wird die Mindesteinwohnerzahl für die Aufrechterhaltung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten unterschritten, es folgt ein weiterer Arbeitsplatzabbau und Attraktivitätsverlust. Ansätze einer solchen Entwicklung sind auch im Landkreis Wesermarsch zu beobachten.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan „Burhave“) der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ dar.

Im Rahmen der 63. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ in eine gemischte Baufläche umgewandelt (siehe hierzu den nachfolgenden Planausschnitt).

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



III. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Burhave, ehem. Mühle“ wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine auf die Umgebung abgestimmte gemischte Bebauung in diesem Gebiet zu ermöglichen, d. h. zukünftig möchte sich im vorliegenden Plangebiet u. a. ein Betrieb, welcher Elektroinstallationen durchführt und am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat, ansiedeln. Weiterhin sollen zukünftig in diesem Gebiet neben Wohngebäuden primär bauliche Anlagen erstellt werden, welche nur in einem Mischgebiet zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zukünftig in diesem Gebiet eine auf die Umgebung abgestimmte gemischte Bebauung entsteht.

Das vorliegende Plangebiet bietet sich als Mischgebiet förmlich an, weil es am östlichen Rand des Ortes Burhave liegt und über die Butjadinger Straße (L 858) direkt erreicht werden kann.

IV. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 18.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Burhave, ehem. Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes verlaufen Gräben (Gewässer III. Ordnung).

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist das „Alte Burhaver Sieltief“

vorhanden (Gewässer II. Ordnung).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Mühlenstumpf mit einem angebauten Mühlengebäude. Bei der Mühle handelt es sich um ein Baudenkmal. Die Mühle ist von hohen Laubbäumen umgeben.

Am westlichen Rand des Plangebietes sind entlang des Grabens mehrere große Laubbäume in Form einer Pflanzlinie vorhanden. Weitere Anpflanzungen (kleine Laubbäume und Sträucher) befinden sich im süd-westlichen Eckbereich des Plangebietes.

Ansonsten handelt es sich bei dem Plangebiet um eine eingeebnete Fläche. Innerhalb der eingeebneten Fläche stehen drei kleine Nurdachhäuser aus Holz. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 858). Ansonsten ist das Plangebiet nördlich von einer gemischten bzw. gewerblichen Bebauung und östlich bzw. nord-östlich von einer gewerblichen Bebauung umgeben. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen (Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass westlich des Plangebietes (in einer Entfernung von ca. 100 m) entlang der Butjadinger Straße eine gemischte Bebauung, welche hauptsächlich aus Wohnhäusern besteht, vorhanden ist. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

VI. Planungsumfang

Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, textl. Festsetzungen und nachrichtliche Eintragungen

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Burhave, ehem. Mühle“ ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9430 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete	= 8150 m ²
Straßenverkehrsflächen	= 585 m ²
Wasserflächen	= 695 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 63. Flächen-nutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in bezug auf die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der Umgebung, welche ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung aufweist.

In bezug auf die Butjadinger Straße (L 858) wurde vom Ingenieurbüro Peter Gerlach eine entsprechende Verkehrslärmemissionsuntersuchung durchgeführt. Nach dieser Untersuchung ist bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der Straßenachse unter Berücksichtigung von DIN 4109, Abs. 5.5.2 (3 dB(A) Zuschlag, entspricht einer Verkehrsmengenverdopplung) die Einstufung in den Lärmpegelbereich III vorzunehmen. Abschirmungen oder Reflexionen durch Gebäude sind dabei nicht berücksichtigt. Die Anforderungen im Lärmpegelbereich III werden bei üblichen Wohngebäudekonstruktionen in der Regel von den aus wärmschutztechnischen Gründen sowieso erforderlichen Isolierglasfenstern erfüllt. Die entsprechenden Nachweise sind daher im Rahmen der Bauantragstellung für das jeweils geplante Gebäude zu führen und zu prüfen (siehe hierzu die beigefügte Anlage Nr. 1).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Vorhaben vorbereitet, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der Butjadinger Straße) und der Verkehrssicherheit auf der Butjadinger Straße (L 858), wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Grundstücke zukünftig zur Butjadinger Straße hin eine entsprechende Einfriedigung aufweisen und die Betriebe, welche sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln, betriebsbezogene Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen anbringen können, wurde in die textliche Festsetzung Nr. 1 eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Damit zukünftig keine Schadstoffe von offenen Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung in den Boden gelangen können, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Anpflanzungen, welche innerhalb der ausgewiesenen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhanden sind, zukünftig unter Berücksichtigung der erforderlichen Grabenaufreinigungsmöglichkeiten erhalten werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurden die erhaltenswerten Einzelbäume (Laubbäume), welche im Plangebiet vorhanden sind, als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Weil zukünftig ein großer Teil des Plangebietes mit baulichen Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt wird, sind als Ausgleichsmaßnahme die zukünftigen Grundstücke im Plangebiet unter Berücksichtigung der textl. Festsetzung Nr. 4 mit einer 3,00 m breiten Anpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen.

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. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, welche aufgrund ihrer geringen Größe als Nurdach-Häuser erstellt werden dürfen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 ergab sich in Abstimmung auf die Höhe des vorhandene Mühlengebäudes (Baudenkmal).

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 ergab sich in Anpassung an das äußere Erscheinungsbild (Mauerwerk) der Mühle. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen Wohngebäude gut in die Umgebung einfügen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 4 ergab sich in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen (Wohnhäuser und Hallen) und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der näheren Umgebung nicht vorkommen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden mit der oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 ergaben sich aufgrund der vorhandenen Gewässer.

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 Bezirksregierung Weser-Ems Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu melden.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 ergab sich in Verbindung mit den ausgewiesenen Sichtfeldern.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 6 ergab sich in bezug auf das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal (die Scheldegerstenmühle).

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 858).

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Grundstückszufahrten (im Bereich der Mühle) vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch eine Planstraße erschlossen.

- Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig in nördlicher Richtung an die Butjadinger Straße

(L 858) angebunden.

2. Spielplatz

Weil zukünftig im Plangebiet lediglich 4 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden, wurde auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zukünftig eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet entsteht. Hierdurch ergeben sich die erforderlichen Spielmöglichkeiten für die Kinder auf den jeweiligen Grundstücken.

3. 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 des Ortes Burhave zur Kläranlage in Sillenser Deich.

Für die Entsorgung der Abwässer ist es erforderlich, innerhalb des Baugebietes einen Freigefällekanal zu verlegen.

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes 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 Auftrag des Landkeises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan, welcher zur Zeit aufgestellt wird, über die vorhandenen Gräben und einen Regenwasserkanal (im Bereich der ausgewiesenen Planstraße) abgeleitet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die geplanten Gewässerausbauten eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beantragen ist.

Außerdem ist für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen.

4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Unterflurhydrant, welcher in der Nähe des Plangebietes an der Butjadinger Straße vorhanden ist (siehe hierzu den nachfolgenden Planausschnitt).



5. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde Butjadingen nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch stellt das Plangebiet als Grünlandbereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten bzw. ohne hohem Arteninventar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen stellt den westlichen Bereich der Plangebietsfläche als „Gewerbefläche im Außenbereich“ dar.

Umgeben wird es von Intensivgrünland der „Sillenser Brake“.

Laut Landschaftsplan gehören die umgebenen Wiesenflächen nicht zu den bedeutenden Lebensräumen für die Arten- und Lebensgemeinschaften.

Das Plangebiet grenzt östlich an das „Alte Burhaver Sieltief“. Die Uferbereiche sind gehölzfrei und durch Röhrichtbestände geprägt.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Mühle und der Butjadinger Straße von Gräben umgeben. Die Gräben sind artenarm und vorwiegend mit Schilf bewachsen.

Bedeutend für das Landschaftsbild ist die „Scheldegerstenmühle“ als landschaftsbildprägendes und geschichtlich bedeutsamer Gebäudekomplex.

Der markante Altbaumbestand um die Mühle verstärkt den kulturhistorischen Hintergrund und fügt die Bebauung gut in die Ortsrandlage ein.

Östlich der Mühle erstreckt sich ein älterer, lichter Baumbestand bestehend aus Linden, Eschen und Buchen. Der Unterbewuchs besteht aus Sträuchern wie Haselnuss und Blütingehölzen wie Sommerspiere.

Westlich der Mühle befindet sich entlang des Grabens ein Laubgehölzbestand mit vorwiegend älteren Pappelbäumen, zwei älteren Linden, Weiden und Erlenbäumen.

Im süd-westlichen Eckbereich des Plangebietes sind heckenartige, dichtstehende Hainbuchen und Erlenbäume vorhanden. Außerdem befinden sich hier ältere Holunderbüsche sowie vereinzelt Obstbüsche.

Die Tierarten im Plangebiet entsprechen der ortstypischen Ausprägung eines Siedlungs- bzw. eines Ortsrandes, die vorwiegend an Gehölzstrukturen und an Altbäumen gebunden sind. Wiesenvögel konnten nicht gesichtet werden.

Das Vorkommen einer als gefährdet eingestuften Pflanzen- und Tierart konnte nicht festgestellt werden.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung genutzt, bebaut und begrünt.

Die vorhandenen erhaltenswerten Anpflanzungen, welche innerhalb des Plangebietes vorhanden sind, wurden als zu erhaltende Anpflanzungen festgesetzt. Außerdem sind im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahme für die zukünftige Versiegelung des Plangebietes durch bauliche Anlagen und Verkehrsfläche die zukünftigen Grundstücke entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 mit einer 3,00 m breiten Anpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Um die ökologischen Gegebenheiten im Plangebiet konkret zu erfassen, wurde eine landschaftsökologische Begutachtung vorgenommen. Die landschaftsökologische Begutachtung ist als Anlage Nr. 2 der Begründung beigefügt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt, welcher mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 166 verbunden ist, auszugleichen, sind folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

Die zukünftigen Grundstücke sind mit einer 3,00 m breiten Anpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Ausgenommen von der Rahmenpflanzung sind Einfahrten und bauliche Anlagen, welche nach der NBauO entlang der Grenzen errichtet werden dürfen.

Außerdem sind der Altbaumbestand östlich der Mühle, der Eichenbaum (Einzelbaum) an der Butjadinger Straße, die Pappel- und Lindenaltbäume am westlichen Grabenrand des Plangebietes sowie die heckenartigen Junggehölze im süd-westlichen Eckbereich des Plangebietes zukünftig zu erhalten.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft das „alte Burhaver Sieltief“.

Außerdem ist das Plangebiet mit Ausnahme des Bereiches zwischen Mühle und Butjadinger Straße von Gräben umgeben. Ein Teilstück des Grabens, welcher am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, wurde neu angelegt, um eine gute Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Der Graben, welcher am westlichen Rand verläuft, weist eine starke Verschlammung auf und ist in Teilbereichen nur noch schwer zu erkennen bzw. in einem Teilbereich verrohrt (Zuwegung zur benachbarten Weidefläche).

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden zukünftig entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan, welcher zur Zeit aufgestellt wird, hergerichtet, um zukünftig eine gute Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen ist.

Außerdem ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes für die geplanten Gewässerausbauten zu beantragen.

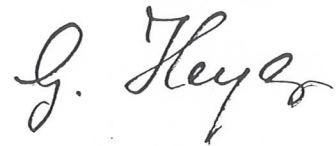
XI. Kosten der Durchführung

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

Verkehrerschließung = 35000 Euro

Ver- und Entsorgung = 20000 Euro

Elsfleth, den 10.07.2003



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdelch 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366



Bürgermeister



Butjadingen, den 11.07.2003

INGENIEURBÜRO PETER GERLACH

anerkannte Prüfstelle II nach DIN 4109

ING.-BÜRO GERLACH • 28325 BREMEN • ROCKWINKELER LANDSTR. 117A

PER TELEFAX 2439759

Planungsbüro Heye + Kountchev
z.Hd. Herrn Heye

Am Weserdeich 3

26931 Elsfleth

BERATENDER INGENIEUR VBI

Mitglied der Ingenieurkammer Bremen **Mitgl.-Nr. 95**

Bau- und Raumakustik • Bauphysik
Schallschutz • Lärmmessungen
Schwingungsmessungen

28325 BREMEN

ROCKWINKELER LANDSTR. 117A

TELEFON 0421/272547 TELEFAX 0421/274384

e-MAIL: Gerlach.Akustik@t-online.de

Konto 100 3891 001 Bremer Landesbank BLZ 250 500 00

UNSER ZEICHEN

DATUM

Ge/g

07.07.2003

Geräuschbelastung in Butjadingen entlang der 858 B-Plan 116 "Burhave, ehem. Mühle"

Sehr geehrter Herr Heye,

unter Bezug auf ihre entsprechende Anfrage nachfolgend die gewünschten Angaben zum o.g. Objekt.

Nach Ihren Angaben ist in den Berechnungen von folgenden Voraussetzungen auszugehen:

DTV = 3.738 Kfz/Tag mit 6 % Lkw-Anteil
50 km/h auf nicht geriffeltem Gussasphalt

Aus den vorstehenden Ansätzen wurde die Geräuschbelastung im näheren Umfeld einer zweispurigen Straße gemäß RLS 90 bei freier Schallausbreitung berechnet.

Im Bereich der Baugrenze mit einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenachse ist unter Berücksichtigung von DIN 4109, Abs. 5.5.2 (3 dB(A) Zuschlag, entspricht einer Verkehrsmengenverdoppelung) die Einstufung in den Lärmpegelbereich III nach Tab. 8 der DIN 4109 bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der Straßenachse vorzunehmen. Abschirmungen oder Reflexionen durch Gebäude sind dabei nicht berücksichtigt.

Die Anforderungen im Lärmpegelbereich III werden bei üblichen Wohngebäudekonstruktionen i.d.R. von den aus wärmeschutztechnischen Gründen sowieso erforderlichen Isolierglasfenstern erfüllt. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Bauantragstellung für das jeweils geplante Gebäude zu führen und zu prüfen.

Ich hoffe, dass die vorstehenden Angaben für Ihre weitere Bearbeitung vorläufig ausreichen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Landschaftsökologische Begutachtung

**Zum Bebauungsplan: Nr. 166
'Burhave, ehem. Mühle'
in Burhave
Gemeinde Butjadingen
Landkreis Wesermarsch**

und der

**63. Flächennutzungsplanänderung
der Gemeinde Butjadingen**

Bereich: Burhave, ehem. Mühle

Bearbeitung:
Annette Zech
Dipl. Ing. Landespflege
Im April 2003

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einführung, Aufgabenstellung

2.0 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

3.0 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise

3.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch

3.2 Landschaftsplan Butjadingen

4.0 Darstellung der Natürlichen Grundlagen und der Bestandsaufnahme

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

4.2 Gewässer, Wasserhaushalt

4.3 Landschaftsbild

4.4 Nutzung

5.0 Biotoptypen und ihre Bewertung

5.1 Gehölzstrukturen im Plangebiet

5.2 Offenbodenbereich

5.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

6.0 Zusammenfassende naturschutzfachliche Bewertung

7.0 Darstellung der Eingriffssituation

7.1 Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

7.2 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.0 Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

8.2 Schutzmaßnahmen

9.0 Zusammenfassung

10.0 Quellennachweis

Anlage 1 :

Planunterlage: Biotopstrukturen

1.0 Einführung, Aufgabenstellung

Am östlichen Ortsrand von Burhave, Gemeinde Butjadingen, im Landkreis Wesermarsch, soll eine als Sondergebiet ausgewiesene Fläche in Mischbebauung geändert werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude einer ehemaligen Mühle, der 'Scheldegerstenmühle', die im Zuge der Überplanung renoviert werden soll.

Südlich der Mühle existierte ein größerer Gebäudekomplex, (mit einer Fläche von ca. 1200 qm), mit Nebengebäuden und befestigten Hofflächen, (Kinderheim), die sämtlich abgerissen und nicht mehr zu erkennen sind. Ebenso sind einige Holzferienhäuser entfernt worden.

Die Plangebietsfläche umfaßt das Flurstücke 129/2 und 129/8, Flur 15, Gemarkung Burhave. Sie wird erschlossen über eine Planstraße mit Wendepplatz, die in die Butjardinger Straße, die L 858, einmündet. Von dort aus ist das geplante Mischgebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Planung soll der B-Plan Nr. 166, 'Burhave, ehem. Mühle' aufgestellt werden.

Während die Mühle als kulturhistorisches Objekt einschließlich ihrer umgebenen Freiflächen erhalten werden soll, ist für die Restfläche des Plangebietes eine verdichtete Mischbauweise vorgesehen.

Die geplante GRZ für die Ausweisung dieses Mischgebietes beträgt 0.6. Die GRZ für den Bereich der Mühle wird mit 0,3 festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung dieses B-Planes erfolgt eine Flächennutzungsplan-Änderung (F-Plan-Änderung), dessen Geltungsbereich den des B-Planes umfaßt, ihn jedoch in Richtung Westen bis an die vorhandene Bebauung von Burhave erweitert. Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb dieser Erweiterungsfläche soll in Mischbebauung umgewandelt werden. Da die Erweiterungsfläche außerhalb des B-Planes liegt, wird die Eingriffsdarstellung getrennt in dem Anhang 1 bearbeitet.

Das vorliegende landschaftsökologische Gutachten dient der Beschreibung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die 'umweltschützenden Belange in der Abwägung' gem. § 1 BBauGB abzuhandeln. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Erfüllung landschaftsökologischer Anforderungen und Ziele ist die Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) anzuwenden.

Das Bauvorhaben in Burhave ist so zu planen, daß erhebliche Eingriffe, die gemäß § 7 NNatG in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einwirken werden, vermieden und nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

2.0 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsausgang von Burhave.

Die Größe beträgt: 9 427 qm

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen und Süden durch die offene landwirtschaftlich genutzte Weide- und Wiesenflächen
- im Osten durch das ' Alte Burhaver Sieltief.

- im Norden durch die Butjadinger Straße, die L 858, mit gegenüberliegender Siedlungsbebauung

Aufgrund der vorhandenen 'Scheldegerstenmühle' und des entfernten Gebäudekomplexes südlich der Mühle wird für die Bebauung nur die östliche Hälfte des Plangebietes neu beansprucht. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der westlichen Hälfte die GRZ bereits ausgeschöpft wurde.

3.0 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise

3.1 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (LRP) von 1992 stellt das Plangebiet als 'Grünlandbereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes' (Wertstufe 2) für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten bzw. ohne hohem Arteninventar.

Landschaftsplan Butjadingen (LP 1994)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen stellt den Westbereich der Plangebietsfläche als 'Gewerbefläche im Außenbereich' dar.

Umgeben wird es von Intensivgrünland der 'Sillenser Brake'.

Laut Landschaftsplan gehören die umgebenen Wiesenflächen nicht zu den bedeutenden Lebensräumen für die Arten- und Lebensgemeinschaften der Marschen.

4.0 Darstellung der natürlichen Grundlagen und der Bestandsaufnahme

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört es zu der Landschaftseinheit der 'Butjadinger Marsch', die durch artenarmes Intensivgrünland, sowie Gräben und Sieltiefs geprägt ist.

4.2 Gewässer, Wasserhaushalt

- **Graben (FGR)**

Das Plangebiet grenzt westlich an das 'Alte Burhavener Sieltief' an. Die Uferbereiche sind gehölzfrei und durch Röhrichtbestände geprägt.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Mühle und L 858 umgeben von Gräben, die vorwiegend ein Regelprofil aufweisen und Entwässerungsfunktion zum 'Alten Burhavener Sieltief' haben.

Die Grabenbereiche entlang der westlichen und z.T. südlichen Plangebietsgrenze sind mit Gehölzen bewachsen.

Bewertung: Wertstufe 3

Die Gräben sind relativ artenarm, vorwiegend mit Schilf bewachsen, das auf den hohen Salz- und Nährstoffgehalt im Wasser zurückzuführen ist.

4.3 Landschaftsbild

Bedeutsam für die Siedlungsstruktur in der 'Butjadinger Marsch' sind die von Gräben umgebenen, auf Werten gelegenen Einzelgehöfte, deren Randzonen dicht mit Gehölzstrukturen bewachsen sind. Der ehemals bebaute Bereich des Plangebietes verfügt über die landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen, die zum Bild der dortigen dorfnahen Landschaft gehören.

Bedeutend für das Landschaftsbild ist die 'Scheldegerstenmühle' als landschaftsbildprägendes und geschichtlich bedeutsamer Gebäudekomplex. Der markante Altbaumbestand um die Mühle verstärkt den kulturhistorischen Hintergrund und fügt die Bebauung in die Ortsrandlage ein.

Bewertung: Wertstufe 2

Die vorhandenen Altbäume im Plangebiet und innerhalb der angrenzenden Flächen führen zu einer Bereicherung des Landschaftsbildes. Da sie von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen sind, ist für das Landschaftsbild, unter Berücksichtigung zusätzlicher Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der geplanten Bauflächen, die Wertstufe 2 festzusetzen.

4.4 Nutzung

Die überplante Fläche im Plangebiet unterliegt mit Ausnahme des Bereiches um die 'Scheldegerstenmühle' derzeit keinerlei Nutzung. Sie ist umgebrochen und neu eingeebnet worden.

5.0 Biotoptypen und ihre Bewertung

Die Kartierung ist mit den jeweiligen Abkürzungen der Biotoptypen versehen und wurde in Anlehnung an die Kartieranleitung nach dem "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von O. v. Drachenfels von 1994 durchgeführt. Die Kartierung erfolgte Ende März 2003.

5.1 Gehölzstrukturen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich folgende Gehölzstrukturen:

- **Alter Baumbestand östlich der Mühle (HB)**

Östlich der Mühle erstreckt sich ein älterer, lichter Baumbestand bestehend aus Linden (*Tilia platyphyllos*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Buchen (*Fagus sylvatica*) im Durchmesser von 0,2-0,3. Der Unterbewuchs besteht aus Sträuchern wie Haselnuß (*Corylus avellana*) und Blütengehölzen wie Sommerspieren (*Spiraea*) usw. Der Unterbewuchs besteht vorwiegend aus Efeu (*Hedera helix*)

Zierkoniferen, Wacholder, Kiefer und eine Lärche sind Restbestände der Grünanlage, die zwischen Mühle und dem entfernten Gebäudekomplex bestanden hat.

- **Baumbestand entlang der Westgrenze des Plangebietes (HB)**

Westlich der Mühle befindet sich entlang des Grabens ein Laubgehölzbestand mit vorw. älteren Pappelbäumen (*Populus ssp.*) im Durchmesser von 1,0 bis 1,2 m, zwei älteren Linden (*Tilia platyphyllos*) im Bereich der Weidezufahrt im Durchmesser von 0,6 bis 0,8 m, Weiden (*Salix ssp.*) und Erlenbäumen (*Alnus glutinosa*).

- **Heckenbestand entlang der Südwestgrenze des Plangebietes (HN)**

Die südwestliche Begrenzung des Plangebietes wird eingefaßt von heckenartig, dichtstehenden Hainbuchen (*Carpinus betulus*), und Erlenbäumen (*Alnus glutinosa*) mit dem Stammdurchmesser von 0,05 -0,2 m. Ältere Holunderbüsche sowie vereinzelte Obstbüsche deuten auf Restbestände einer ehemaligen Eingrünung des entfernten Gebäudes hin.

Bewertung: Wertstufe 2

Standortgerechte Einzelbäume sowie Baum- und Strauchgruppen zählen zu den bedeutenden Habitaten für verschiedenen Vogelarten sowie einiger holzbewohnender Käfer und haben

daher besonderen Schutzwert. Für viele Vogelarten bieten sie Nistplatz, Ansitz- und Singwarte, sowie Nahrungs- und Rückzugsraum.
Im Zuge der Vermeidung von Eingriffen können alle oben beschriebenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

5.2 Offenbodenbereich

• Offenbodenbereich (DOZ)

Die zu bebauenden Plangebietsflächen sind nach der Entfernung des Gebäudekomplexes neu umgebrochen und neu eingeebnet worden. Sie zeigen sich dem Betrachter als offene Bodenfläche dar.

Bewertung: Wertstufe 3

Die Bedeutung für den Natur- und Artenschutz ist nicht mehr erkennbar..

5.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Ortsränder erfüllen wichtige Funktionen im Biotopverbund zwischen unbesiedelter Landschaft und Siedlungsflächen.

Die offenen Grabenflächen bieten in Vernetzung zu den Wiesen- und Gehölzflächen Lebensräume insbes. für Amphibien wie Erdkröte, Gras- und Wasserfrosch.

Die Tierarten im Plangebiet entsprechen der ortstypischen Ausprägung eines Siedlungs- bzw. eines Ortsrandes, die vorw. an Gehölzstrukturen und an Altbäumen gebunden sind. Wiesenvögel konnten nicht gesichtet werden.

Bewertung: Wertstufe 3

Das Vorkommen einer als gefährdet eingestuften Pflanzen- sowie Tierart konnte nicht festgestellt werden. Der hauptsächliche Anteil an offenen Bodenflächen rechtfertigt die geringe Bedeutung des Landschaftsbereiches für den Natur- und Artenschutz.

6.0 Zusammenfassende Beurteilung der Plangebietsfläche

Die betroffenen Flächen sind Freiflächen um das Baudenkmal der 'Scheldegerstenmühle', die schon z. T. bebaut und als Sondergebiet genutzt wurden.

Die z. T. landschaftstypische Einrahmung der Flächen durch heckenartige Gehölzstrukturen sowie der Altbaubestand um das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude führt zu einer markanten Eingrünung am östlichen Ortsrand von Burhave.

Vorw. die Altbäume erhöhen die Lebensraumvielfalt für standortgerechte Flora und Fauna und prägen das Landschaftsbild dieses Landschaftsraumes.

Bei der geplanten Bebauung sollte deshalb besonders Wert darauf gelegt werden, daß die prägenden Gehölzstrukturen langfristig gesichert, in ihrer Entwicklung gefördert und von allen negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen ferngehalten werden.

Schützenswert für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild ist in erster Linie der Altbaubestand, die als Restbestand um die Mühle das Plangebiet bereichert.

Vorhandene Gehölzstrukturen und Grabenflächen werden im Zuge der Planung nicht überbaut.

Beansprucht wird der Bereich, der sich dem Betrachter als offene und eingeebnete Bodenfläche darstellt.

Der Standort der Bebauung ist nur dann als günstig zu beurteilen, wenn folgende Planziele verwirklicht und umgesetzt werden können:

- Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen, die das Plangebiet gliedern und einrahmen.

- Einhaltung genügender Abstands- und Übergangflächen als Pufferzonen zwischen der geplanten Bebauung und bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen
- Entwicklung von Biotopstrukturen zur Gliederung und Einrahmung der Randzonen zukünftiger Baugrundstücke

7.0 Darstellung der Eingriffssituation

Die geplante Bauerweiterung stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG dar. Durch die Baumaßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht, die die Gestalt, die Nutzung und die ökologische Funktionen von Grundflächen z.T. erheblich beeinträchtigen und verändern werden.

Da die westliche Hälfte des Plangebietes für Bebauung vorher beansprucht war (siehe Planausschnitt letzte Seite), beschränkt sich die Eingriffsfläche auf den östlichen Teilbereich des Plangebietes.

7.1 Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung.

- Konzentration von Gebäuden innerhalb dörflich geprägter Struktur. Verlust von Freiflächen, die zur dörflichen Prägung dieses Ortes beitragen.
- Bodenversiegelung durch den Neubau von Gebäuden und ihren Erschließungsflächen

Das Plangebiet hat einschließlich der vorhandenen Mühle und ihrer Nebengebäude eine Gesamtgröße von ca. 9 426 qm.

Gesamtgröße von ca.	<u>9 427 qm.</u>
Abzüglich Wasserflächen:	695 qm
<u>Abzüglich Verkehrsflächen:</u>	<u>585 qm</u>
	8 147 qm

Die überbaubare Fläche beträgt abzüglich der Graben- und Straßenflächen: 8 147 qm.

Da die westliche Hälfte der bebaubaren Fläche bereits durch Gebäude- und ihre Nebenflächen beansprucht war, wird zukünftig nur der östliche Bereich des Plangebietes überplant:
 $8147 : 2 = 4 073,5 \text{ qm}$

Die GRZ des Mischgebietes beträgt 0,6. Bei Berücksichtigung der möglichen Versiegelung von Außenflächen, die bis zu 0,50 erlaubt ist, beträgt die mögliche Bodenversiegelung der jetzt unversiegelten Freiflächen: GRZ von 0,8

Die Bodenversiegelung durch Überbauung stellt sich rechnerisch wie folgt dar:

Erschließungsfläche, Planstraße	585 qm
<u>Überbaubare Fläche, (östlicher Teilbereich)</u>	<u>4 074 qm</u>
Gesamt	<u>4 659 qm</u>

Davon GRZ 0,8 3 727,20 qm

Nach BREUER (1994) soll bei der Versiegelung von Böden mit "Allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" das Verhältnis für Gebäudeflächen und versiegelte Bodenbeläge 1: 0,3 bis 1: 0,2 betragen. Dieses bedeutet. $3727 \text{ qm} \times 0,2 = 745,40 \text{ qm}$.
Es ist daher Ausgleichsflächen von ca. 745 qm erforderlich, die innerhalb des Plangebietes zu kompensieren sind.

7.2 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Eingriff wird ausschließlich die östliche Hälfte des Plangebietes (+ Verkehrsflächen) berücksichtigt (ca. 4 659 qm)

Beeinträchtigte Funktionen	Größe Eingriff fläche	Bewertungskriterien Wertstufe 1-von besonderer Bedeutung Wertstufe 2-von allgemeiner Bedeutung Wertstufe 3-von geringer Bedeutung	Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Baugebietes	Bewertungskriterien Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
ARTEN- UND LEBENS-GE-MEIN-SCHAFTEN	4659 qm DOZ	Mühle einschließlich ihrer Freiflächen und Erschließungsflächen Ehemals bebaute Fläche (Gebäudekomplex) vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Renovierung der Mühle, Neugestaltung der Freiflächen Bebauung ehemals versiegelter Fläche	bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt, da GRZ vor dieser Planung bereits ausgeschöpft
	Ca. 1000 qm HN/HB	Altbaum-Strauchbestand aus landschaftsgerechten Arten Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2	<u>Vermeidung:</u> Die Gehölzflächen werden durch die Bebauung weder beansprucht noch beeinträchtigt	
	4659 qm DOZ	Offene Bodenflächen, neu umgebrochen und eingeebnet vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Die Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind nicht mehr erfassbar	
BODEN	4659 qm x 0,8 = 3727 qm einschl Wege, Terrassen	stark überprägter Naturboden, vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Neuversiegelung durch Bau von Gebäuden und einer Planstraße, Verlust als Lebensraum für Bodenfauna	Entwicklung von 3 m breiten Laubgehölzhecken zur Einrahmung der geplanten Grundstücke
WASSER-FLÄCHEN	695 qm	Grabenflächen Röhrichtzone vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Vermeidung: Erhaltung vorh. Grabenflächen	
GRUND-WASSER		vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten	
KLIMA/LUFT		Vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten	
LAND-SCHAFTS-BILD		vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 markanter Altbaumbestand	Beeinträchtigung durch zusätzliche Baukörper, Überbauung von Freiflächen Der Altbaumbestand bleibt erhalten	Entwicklung von 3 m breiten Laubgehölzhecken zur Einrahmung der geplanten Grundstücke
NATUR NÄHE		vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 Übergang zur freien offenen Landschaft	Verlust naturnaher Standorte am Ortsrand	

8.0 Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schutz und langfristige Sicherung des Altbaum- und Heckenbestandes vor Abtragung, Erdanfüllung, Materialablagerung während der Bauphase entspr. DIN 18920
- Schutz der das Plangebiet umgebenden Gräben vor Beeinträchtigungen und Zerstörung der Wasser- und Uferbereiche insbesondere während der Bauphase sowie Schutz vor Einleitung belasteter Oberflächenwasser.
Für den Bau der Planstraße werden keine Grabenbereiche überplant.

8.2 Schutzmaßnahmen, Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1, Ziffer 25 b BauGB

Folgende wertvolle Gehölzstrukturen sind im Plangebiet aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und für den Naturhaushalt zu schützen:

Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

- Altbaumbestand östlich der 'Scheldegerstenmühle' (Stammdurchmesser ca. 0,3-0,5 m)
- Einzelner Eichenbaum entlang der Butjardinger Straße, (Stammdurchmesser ca. 0,6 m)
- Pappel- und Lindenaltbäume entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes
Stammdurchmesser ca. 1,0 -1,2 m/ 0,6-0,8 m)
- Heckenartiger Junggehölzbestand entlang der südwestlichen Begrenzung des Plangebietes
(Stammdurchmesser (0,05-0,1 m)

8.3 Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1, Ziffer 25 a BauGB

Innerhalb der Freiflächen sind zur Eingrünung der Gebäude und zur Einbindung der Erschließungsflächen in die Landschaft 3 m breite Gehölzanpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen um die geplanten Grundstücke vorzunehmen. Ausgenommen von der Rahmenpflanzung sind Einfahrten und bauliche Anlagen, welche nach der NBauO entlang der Grenzen errichtet werden dürfen.

Insgesamt ist bei Umsetzung dieser Begrünungsmaßnahme entlang der Grundstücksgrenzen die Herstellung von 400- 450 lfm (= 1275 qm im Mittelwert) Bepflanzung möglich. Bei einem Ausgleichsanspruch von ca. 745 qm entsteht ein Kompensationsüberschuß von ca. 530 qm, der der Erweiterungsfläche innerhalb der 63. F-Plan-Änderung zur Verfügung steht. (siehe Anhang 1).

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen wird die Plangebietsfläche großflächig eingegrünt, so dass die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild damit ausgeglichen sind.

9.0 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz sowie der Bepflanzungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen innerhalb der Eingriffsfläche selbst bzw. in den angrenzenden Bereichen kompensiert werden.

10.0 Quellenverzeichnis

BLAB: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Kilda Verlag 1986, 257 Seiten.

BREUER.W.(1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz in Niedersachsen. Heft 1/94, Hannover , 60 S.

DRACHENFELS, O. V. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und §28b NNatG geschützten Biotope, Stand September 1994, Naturschutz und Landschaftspfl. Niedersachsen, H.A/4, Hannover, 192 S.

DRACHENFELS, O. V. (Bearb.) (1996): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen in: Nieders.Landesamt für Ökologie (Hrsg) Naturschutz und Landespflege in Niedersachsen Hefta/4 Hannover, 148 S.

HECKRNROTH (1995) Rote Liste der gefährdeten Blütenpflanzen

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN WESERMARSCH (Mai 1994)

LANDSCHFAFTSPLAN BUTJADINGEN, (August 1994), Planungsgruppe Grün,

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

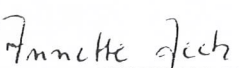
OBERDORFER (1968): Bestimmungsbuch der Flora Deutschland

Bearbeitet im April 2003

Geändert im Juni 2003

Annette Zech

Dipl.Ing.Landespflege



(Unterschrift)

Anhang I

Landschaftsökologische Begutachtung

Nachtrag zur 63. F-Plan-Änderung

**Bei Aufstellung des B-Planes Nr. 166
'Burhave, ehem. Mühle'
in Burhave
Gemeinde Butjadingen
Landkreis Wesermarsch**

**Bearbeitung:
Annette Zech
Dipl. Ing. Landespflege
Im Juni 2003**

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einführung, Aufgabenstellung

2.0 Nutzung und Biotopstruktur

3.0 Bewertung

4.0 Darstellung der Eingriffssituation

5.0 Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung

6.0 Ausgleichsmaßnahmen

7.0 Zusammenfassung

1.0 Einführung, Aufgabenstellung

Im Zuge der 63. F-Plan-Änderung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 166 in Burhave, Gemeinde Butjadingen, im Landkreis Wesermarsch, wird der Geltungsbereich der F-Plan-Änderung in westlicher Richtung bis an die Ortsrandbebauung von Burhave erweitert. Hier sollen landwirtschaftliche Nutzflächen in Mischbebauung umgewandelt werden mit dem Ziel, die Baulücke zwischen dem B-Plan Nr. 166 im Osten und der vorhandenen Mischbebauung im Westen zu schließen.

Der erweiterte Geltungsbereich befindet sich entlang der L 858, (Butjardinger Straße) und umfaßt einen Teilbereich des Flurstückes 249/133 und des Flurstückes 129/3 der Flur 15, Gemarkung Burhave. Die Größe der Fläche beträgt ca. 44 00 qm; die GRZ ist 0,4.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die offenen landwirtschaftlich genutzten Weide- und Wiesenflächen
- im Osten durch den B-Plan Nr. 166 'Burhave, ehemalige Mühle'
- im Norden durch die Butjardinger Straße, die L 858, mit gegenüberliegender Siedlungsbebauung
- im Westen durch die vorhandene Mischbebauung am Ortsrand von Burhave.

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird in diesem Nachtrag nur die Erweiterungsfläche der 63. F-Plan-Änderung behandelt. Die Eingriffsdarstellung des Geltungsbereiches um die Mühle ist im Landschaftsökologischem Gutachten zum B-Plan Nr. 166 'Burhave, ehemalige Mühle' erfolgt.

2.0 Nutzung und Biotopstruktur

Die erweiterte Plangebietsfläche ist Teilbereich einer Weideseife, die z. Zt. als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt wird. Die Weide ist durch regelmäßig aufgereinigte Gruppen durchzogen.

Vegetationskundlich sind diese Flächen als intensives, nährstoffreiches Marschen-Grünland (GIM) anzusprechen. Sie bestehen aus artenarmen Glatthafer -Wiesen.

Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich Grabenflächen, die mit Ausnahme einer späteren Erschließungsmöglichkeit nicht überplant werden.

Mit Ausnahme des Altbaumbestandes entlang der Grundstücksgrenze zur Mühle existieren keine landschaftsprägenden Gehölzstrukturen.

3.0 Bewertung: Wertstufe 3

Innerhalb der Grünland- und Grabenflächen konnten keine Rote-Liste-Arten gefunden werden. Da sich die Flächen im angrenzenden Straßenraum einer starkbefahrenen Straße befinden, sind sie durch unterschiedliche Immissionen z.B. von Stäuben vorbelastet. Für die offene Landschaft charakteristische Wiesenvögel konnten innerhalb des gesamten Grünlandareals nicht gesichtet werden.

4.0 Darstellung der Eingriffssituation

Die geplante Mischbebauung stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatG dar. Durch die Baumaßnahme werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht, die die Gestalt, die Nutzung und die ökologische Funktionen von Grundflächen z.T. erheblich beeinträchtigen und verändern werden.

5.0 Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung.

- Konzentration von Gebäuden innerhalb dörflich geprägter Struktur. Verlust von Freiflächen, die zur dörflichen Prägung dieses Ortes beitragen.
- Bodenversiegelung durch den Neubau von Gebäuden und ihren Erschließungsflächen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4400 qm. ($80 \times 55 = 4400$ qm)
Die GRZ des Mischgebietes beträgt 0,4. Bei Berücksichtigung der möglichen Versiegelung von Außenflächen, die bis zu 0,50 erlaubt ist, beträgt die mögliche Bodenversiegelung der jetzt unversiegelten Freiflächen: GRZ von 0,6

Die Bodenversiegelung durch Überbauung stellt sich rechnerisch wie folgt dar:

Überbaubare Fläche	44 00 qm
Davon GRZ 0,6	<u>2 640 qm</u>

Nach BREUER (1994) soll bei der Versiegelung von Böden mit "Allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" das Verhältnis für Gebäudeflächen und versiegelte Bodenbeläge 1: 0,3 bis 1: 0,2 betragen. Dieses bedeutet $2640 \text{ qm} \times 0,2 = 528 \text{ qm}$.

Es ist daher Ausgleichsflächen von ca. 528 qm erforderlich, die innerhalb des Plangebietes zu kompensieren sind.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen

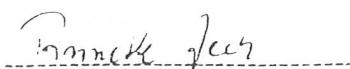
Der Ausgleichsanspruch von ca. 528 qm wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 166 im dortigen Geltungsbereich mit ausgeglichen, da dort ein Kompensationsüberschuß von ca. 530 qm besteht. (siehe Landschaftsökologisches Gutachten zum B-Plan Nr. 166 'Burhave, ehem. Mühle').

Dennoch sollte das Landschaftsbild im erweiterten Geltungsbereich durch Festsetzungen von gezielten Begrünungsmaßnahmen im später aufzustellenden B-Plan wiederhergestellt werden.

7.0 Zusammenfassung

Durch die 63. F-Plan-Änderung entstehen Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden B-Plan Nr. 166 'Burhave, ehem. Mühle' sowie im Erweiterungsgebiet kompensiert werden.

Bearbeitet im Juni 2003
Annette Zech
Dipl. Ing. Landespflege



(Unterschrift)



R= 3457 931.7

H= 5937 173.3

Gemarkung: BURHAVE Flur: 15

Maßstab 1:5000

Datum: 15.01.2003