

# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 173

#### „Burhave, Erweiterung Ferienpark am Meer“

mit Örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)



## Begründung

September 2016

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	5
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	5
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	5
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	6
1.4.4	Bebauungspläne.....	6
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
2.1	Planungsziele .....	7
2.2	Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung.....	8
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>9</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	9
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	9
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	10
3.1.3	Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung.....	12
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur ersten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	14
3.1.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....	15
3.1.6	Ergebnisse der parallel zur ersten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	15
3.2	Belange der Raumordnung und Landesplanung .....	16
3.3	Belange des Landschafts- und Ortsbildes.....	16
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	17
3.4.1	Löschwasserversorgung / Leitungstrassen.....	17
3.4.2	Abfallentsorgung.....	17
3.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	17
3.5.1	Belange des Immissionsschutzes .....	17
3.5.2	Altlasten.....	18
3.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	18
3.7	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	19
3.8	Belange des Verkehrs .....	19
3.9	Belange der Oberflächenentwässerung .....	19
3.10	Belange des Klimaschutzes .....	20
3.11	Belange des Küstenschutzes und der Deichsicherung.....	20
3.12	Belange des Gewässerschutzes .....	21
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>22</b>

4.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	22
4.3	Baugrenzen .....	23
4.4	Grünplanerische Festsetzungen .....	23
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>25</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	25
<b>7</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>26</b>

## **TEIL II: Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>27</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans .....	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	27
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>34</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	34
2.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften.....	34
2.1.2	Boden, Wasser, Klima und Luft.....	38
2.1.3	Landschaft und landschaftsgebundene Erholung .....	38
2.1.4	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	39
2.1.5	Wechselbeziehungen .....	40
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	40
2.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Mensch.....	41
2.4.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	41
2.4.2	Boden, Wasser, Klima / Luft.....	41
2.4.3	Landschaft .....	42
2.4.4	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
2.4.5	Wechselwirkungen .....	43
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	44
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	44
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	45
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>51</b>
3.1	Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten .....	51
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52

## **ANLAGEN:**

Bestandspland Biotoptypen

Kompensationsfläche

# **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Butjadingen verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 173 „Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer“ die Absicht, neue und qualitativ hochwertige Ferienwohnungen und Ferienhäuser zu schaffen. Damit soll auf eine zunehmende Nachfrage nach Ferienwohnungen und die stetig steigenden Übernachtungszahlen im Gemeindegebiet reagiert werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortszentrums von Burhave. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Straße „Am Deich“ und im Westen durch die Ferienhaussiedlung beidseitig der Straßen „Marschenring“ und „Langlütjenring“ (Bebauungsplan Nr. 3 Burhave „Feriendorf Am Meer“) begrenzt. Nördlich schließt das Wohngebiet beidseitig der Straße „Mellumring“ sowie ein Park- und Lagerplatz und südlich eine Grünanlage an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/7, 34/5, 34/3, 83/37, 33/10, 33/9, 33/8 sowie den südlichen Teil des Flurstückes 37/3.

Momentan wird das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In einem Teilbereich des Plangebietes besteht angrenzend an die Straße „Am Deich“ bereits eine Hotelnutzung. Auf dem Grundstück sind neben der Hotelbebauung hauptsächlich Scherrasen, Einzelbäume und Sträucher verschiedener Arten und Altersklassen vorhanden. Westlich des Hotels existiert grabenbegleitend eine Baumreihe überwiegend aus Eschen und wenigen Erlen. Nördlich des Hotels ist das Planungsgebiet durch eine auf den Stock gesetzte Baumreihe aus jungen Erlen von der Straße „Am Deich“ abgegrenzt. Im Süden des Geltungsbereiches bestehen fünf alte Pappeln sowie dazwischen als Feldhecke ausgebildete Gehölze.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Deich und ragt teilweise in die Deichsicherungszone hinein. Das Plangebiet ist über die Straße „Am Deich“ erschlossen und kann zusätzlich fußläufig über die Straßen „Langlütjenring“ und „Wattenring“ erreicht werden. Eine zusätzliche fußläufige Verbindung ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes an die Straße „Am Deich“ vorhanden.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, liegt Burhave im ländlichen Raum. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Nordenham.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Vorhaben ermöglicht, welches diesen Erfordernissen der Landesplanung in Form einer Stärkung der außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten entspricht. Südöstlich grenzt ein Natura-2000-Vorranggebiet und nördlich der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an Burhave an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet allerdings weder das Natura-2000-Vorranggebiet, noch den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Weitere Aussagen zum Plangebiet und der näheren Umgebung enthält das LROP nicht.

### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 in Kraft und trifft folgende Festlegungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung:

- Burhave hat als Grundzentrum für seinen Einzugsbereich zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf für seine Bürger zu sichern und zu entwickeln. Die Gemeinde wird durch das RROP als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Entwicklung des Fremdenverkehrs dargestellt. Diese Aufgabe wird durch die Planung aufgegriffen, so dass § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ dargestellt ist.
- Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung.
- Östlich stellt das RROP einen Deich zum Küsten- und Hochwasserschutz dar.

- In nördlicher und südlicher Umgebung liegen, aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft.
- Für das Plangebiet selber trifft das RROP keine weiteren Vorgaben.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen stellt für das Plangebiet „Sondergebiet Erholung“ und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar. Die geplante Bebauung dieses Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Sondergebiet Erholung, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ bleibt, außer durch Querung von beiden Erschließungsstraßen und Festsetzungen von Schutzmaßnahmen für den Boden und Anpflanzgeboten, von der Planung unberührt. Daraus ergibt sich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus. Die Darstellungen auf den umliegenden Flächen können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

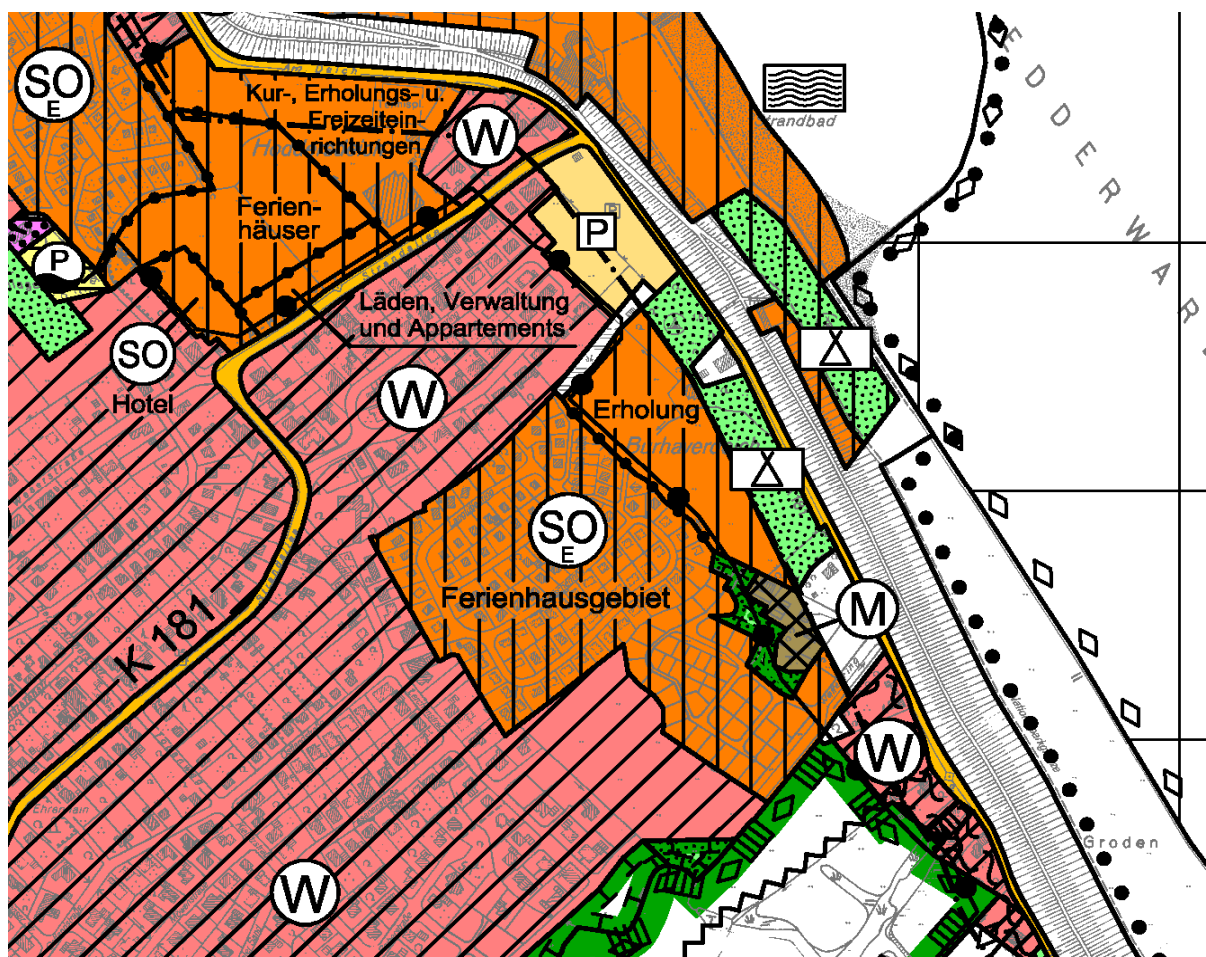


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

### 1.4.4 Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet oder Teile davon existieren momentan keine Bebauungspläne.

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer“ ist der politische Wille der Gemeinde Butjadingen, neue Ferienwohnungen für die in den letzten Jahren stetig gestiegene Zahl an Feriengästen zu schaffen. Hierbei soll eine freie Fläche in unmittelbarer Umgebung zu bereits vorhandenen Ferienhausgebieten genutzt und die Neuplanung an bestehende Strukturen angebunden werden.

Konkret soll eine Fläche östlich der Ferienhaussiedlung beidseitig der Straßen „Marschenring“ und „Langlütjenring“ neu beplant und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ festgesetzt werden. Neben der integrierten Lage in bereits bestehende Bebauung bietet die Fläche durch ihre Lage direkt am Deich und damit in erster Linie zum Meer weitere Vorteile für die Entwicklung eines solchen Gebietes.

Ziel ist es, durch eine Erschließung in Ost-West-Ausrichtung in Form von Straßenstichen von der Straße „Am Deich“ möglichst viele Grundstücke mit verhältnismäßig wenig Straßenverkehrsfläche zu erschließen. Lediglich zwei Zufahrtstraßen erschließen das Gebiet, alle anderen Erschließungen der Ferienhäuser werden mit Hilfe von Fuß- und Radwegen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Fußgänger, Radfahrer und Anlieger realisiert.

Der Wunsch der Gemeinde ist es, ein Gebiet mit eigener Identität zu schaffen, das sich gleichzeitig an den umliegenden Nutzungen orientiert. Hierzu sollen Ferienwohnungen mit der Möglichkeit eines Meerblickes geschaffen werden, die eine Unverwechselbarkeit im Ortsbild darstellen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Vorfeld dieses Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches per politischen Beschluss als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes diene. (vgl. Abbildung 2, S. 8. Hinweis: eine Bauzeile im Nordwesten des Plangebietes ist gemäß Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet nicht umsetzbar, hier sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich)

Durch die einzelnen Baukörper entlang der Deichsicherungslinie soll eine charakteristische Silhouette entstehen mit der sich die Gemeinde Butjadingen identifizieren kann. Durch den rund 8,5 m hohen Deich ist daher eine gewisse Gebäudehöhe erforderlich, um das Ziel eines Meerblickes zu erreichen. Trotz der maximalen Gebäudehöhen von 20,0 m entlang der Deichsicherungslinie ist aufgrund der Gebäudeform und deren Ausrichtung kein störender Schattenwurf für die Bestandbebauung zu erwarten.

Außerdem wirken diese Gebäude durch ihre Bauform in der Ansicht schmal. Diese schmale Ansicht wird, neben der Stellung der Gebäude, ebenfalls durch deren Höhe hervorgerufen, so dass eine konzeptionelle Höhe von 20,0 m benötigt wird. Ein weiterer Vorteil dieser Gebäude ist die Möglichkeit den ruhenden Verkehr in den Erdgeschoss aufzunehmen und somit aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen. Hierdurch werden große Ansammlungen von parkenden Autos im Gebiet vermieden.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 173

Neben der Nutzung für Ferienhäuser und Ferienwohnungen soll auch der Erholungscharakter in diesem Gebiet geschaffen werden. Durch die Ansiedlung von Dienstleistern und Restaurationen im nördlichen Gebäude, dessen Form an den Bug eines Schiffes angelehnt ist, wird das Gebiet belebt. Neben diesen Angeboten bieten die zahlreichen hofähnliche Situationen und Grünbereiche innerhalb des Gebietes viele Möglichkeiten zur Erholung.

Der Übergang zur bereits heute vorhandenen Bebauung wird gleichzeitig durch Ferienhäuser im Westen des Plangebietes geschaffen, die maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse aufweisen.

## 2.2 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung

Bedarf nach neuen Ferienwohnungen ist im Landkreis Wesermarsch und der Gemeinde Butjadingen seit Jahren vorhanden. Zwischen den Jahren 2003 und 2011 sind die Gästeübernachtungen um rund zehn Prozent gestiegen und lagen im Jahr 2011 bei rund zehn Gästeübernachtungen pro Einwohner. Insgesamt wurden im Jahr 2012 in 48 geöffneten

Beherbergungsbetrieben mit rund 5.000 Betten 120.276 Gästeankünfte und 561.671 Gästeübernachtungen verzeichnet.

Gerade für die Gemeinde Butjadingen, die durch das RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung des Fremdenverkehrs dargestellt wird (vgl. Kapitel 1.4.2), ist eine Möglichkeit der Erweiterung der Gästeübernachtungen wirtschaftlich und arbeitsmarktpolitisch wichtig. Durch die prädestinierte Lage des Plangebietes in erster Linie zum Meer direkt entlang des Deiches ist dieser Standort gut für eine solche Entwicklung geeignet. Die bereits umliegend vorhandenen Ferienhaussiedlungen prägen den Bereich um das Plangebiet vor. Durch den städtebaulichen Entwurf wird an diesen Bestand angeschlossen und durch die Gebäudehöhen eine städtebauliche Gliederung vorgenommen. Die unmittelbare Umgebung weist keine weiteren vergleichbaren Flächen auf.

Daher kann eine solche Planung lediglich an diesem Standort umgesetzt werden. Hierdurch werden ebenfalls neue Flächenausweisungen an anderer Stelle vermieden, die bei einer klassischen Bebauung mit freistehenden Ferienhäusern weitaus umfangreicher ausfallen würden.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Butjadingen daher zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplanes „Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer“ sowohl unter ökologischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Lösung darstellt.

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

In diesem Rahmen wurden Bedenken insbesondere gegen die Höhe der geplanten Bebauung vorgebracht. Diese Struktur würde sich nicht in die baulichen Strukturen einpassen. Die Bedenken konnten zwar nachvollzogen werden, gleichzeitig verwies die Gemeinde jedoch auch darauf, dass hier eine für die Gemeinde einzigartige städtebauliche Struktur geschaffen werden soll, die insgesamt betrachtet zu einer Attraktivitätserhöhung der Gemeinde beitragen und somit auch neue Besucherschichten erschließen soll.

Eine Verunstaltung gemäß § 3 (3) NBauO in der Fassung vom 03.04.2012 wird ebenso nicht erwartet, da es bereits aus ökonomischen Gründen im Interesse des Investors liegt, eine attraktive Bebauung und ein entsprechendes Umfeld entstehen zu lassen.

Es sollten möglichst keine Betonflächen zugelassen werden, sondern vielmehr optisch ansprechende Materialien. Der Anregung wird so nicht gefolgt, da die Vorgabe der Außenmaterialien als zu großer Eingriff in die architektonische Außengestaltung angesehen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zum Einen große Fensterbereiche entstehen werden und zum Anderen eine Außengestaltung entstehen wird, die attraktiv ist, um eine Vermarktbarkeit der Wohnungen zu sichern.

Das Objekt sollte nach Ansicht einiger Bürger keine Alternative zum bestehenden Angebot darstellen. Es wird zwar nach Ansicht der Gemeinde Butjadingen nicht ausgeschlossen, dass es zu gewissen Überschneidungen mit bestehenden Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes kommen kann. Das Vorhaben wird aber nicht als reine Alternative betrachtet, da es andere Besucherschichten ansprechen und saisonverlängernd wirken und damit auch dem Ziel der Steigerung der Übernachtungszahlen dienen soll.

Die Versiegelung sollte auf ein Maß von maximal 50% beschränkt werden. Dem kann bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 in Teilen des Plangebietes entsprochen werden, in anderen Bereichen mit einer Grundflächenzahl von 0,5 kann durch Nebenanlagen wie Stellplätze und deren Zufahrten ggf. dieses geforderte Maß nicht eingehalten werden.

Ein im Objekt vorgesehener Wellnessbereich sollte für jedermann frei zugänglich gestaltet werden. Dazu wurde darauf verwiesen, dass es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, die einen Wellnessbereich nur ermöglicht. Er ist aber nicht vorgeschrieben. Auch muss hierfür ein Betreiber die Einrichtung umsetzen wollen. Es wäre aber wünschenswert, wenn eine entsprechende Einrichtung entstehen würde und diese auch für die Öffentlichkeit nutzbar wäre.

Zudem wurde die Errichtung eines höherwertigen Hotels angeregt, was aber angesichts der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch nicht ausgeschlossen ist.

Die Geeignetheit der Erschließungsstraßen (Strandallee, Am Deich) wurde weiterhin hinterfragt. Die Strandallee ist nach Ansicht der Gemeinde für die Erschließung sehr wohl geeignet, über den Bereich der Straße Am Deich wird im Weiteren über einen Ausbau nachzudenken sein. Dazu bestehen auch erste Überlegungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr i. V. m. dem Landkreis Wesermarsch.

Es wurde nach dem Ausgleich für die von der Planung betroffenen Belange Natur und Landschaft gefragt. Dieser Belang wird bis Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abschließend zu klären sein.

Die Planung sollte um ein Angebot für Kinder und Jugendliche erweitert werden, z.B. durch die Errichtung einer Skaterfläche im Bereich der Deichsicherungszone. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hochbauliche Anlagen innerhalb der Deichsicherungszone sind jedoch nicht zulässig, so dass eine Umsetzbarkeit dieser Idee eher als unrealistisch erachtet wurde. Parkplatzflächen innerhalb dieser Zone können jedoch ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Deichbehörde errichtet werden.

Abschließend wurde eine Bürgerbefragung nach Schweizer Vorbild angeregt. Eine zusätzliche Bürgerbefragung wurde jedoch nicht für notwendig erachtet, weil hierfür im Rahmen der parlamentarischen Demokratie Volksvertreter gewählt worden sind, die die Interessen ihres Hoheitsgebietes, hier der Gemeinde Butjadingen, angemessen zu berücksichtigen haben.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden vor allem aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Anregungen vorgebracht. Diese betrafen v. a. die Anforderungen

an die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße. Nach mittlerweile erfolgter Veränderung der Lage der Ortsdurchfahrt sind diese Hinweise jedoch überholt, so dass hier keine weiteren Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen vorzunehmen waren.

Es sollten ergänzende Angaben über die Anzahl, die Art und die Verteilung der durch das Sondergebiet erzeugten Verkehre getätigt werden, zudem wurde um Vorlage einer Verkehrsuntersuchung für den geplanten Knotenpunkt K 181 / Ferienpark „Am Meer“ auf der Grundlage der zu ermittelnden Prognosewerte aus dem geplanten Sondergebiet gebeten. Die zukünftige Verkehrsbelastung ist jedoch nur sehr schwer prognostizierbar und auch abhängig von Jahres- und Urlaubszeiten (z. B. Bettenwechsel). Da zudem ein Ausbau der K 181 angestrebt wird, wird davon ausgegangen, dass der Straßenausbau in der Form erfolgt, dass der bestehende und zukünftige Urlauberverkehr auch aufgenommen werden kann. Den Konzepten zufolge können ca. 134 Wohneinheiten entstehen. An Tagen mit Bettenwechsel, also an Tagen mit vergleichsweise hoher Verkehrsbelastung, würden bei vollständigem Besucheraustausch ca. 268 Fahrten zusätzlich entstehen, verteilt auf ca. 6 Stunden. Daraus resultiert eine Belastung von ca. 45 Fahrten pro Stunde, was weniger als ein Kfz pro Minute bedeutet. Dies wird für verträglich gehalten.

Gekennzeichnet im Plan wurde ein Bodendenkmal, eine Wurt.

Eingefordert wurde weiterhin ein Oberflächenentwässerungskonzept. Dieses wurde erstellt, die wesentlichen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen. Demzufolge waren Bauflächen zu reduzieren und Flächen für die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers festzusetzen.

Die Arten der baulichen Nutzungen sollten denen der BauNVO begrifflich entsprechen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Hingewiesen wurde darauf, dass im Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015 des Tourismusverbandes Nordsee e.V. als Handlungsempfehlung für die Region eine Qualitätsverbesserung in der Beherbergungsstruktur genannt wird. Konkret wird dort vorgeschlagen, die Hotel-Kapazitäten im 4-5 Sterne Bereich auszubauen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet aber bereits zulässig sind, kann dieses auch bei den bestehenden Festsetzungen erfolgen.

Mögliche Einzelhandelsentwicklungen sollten planerisch reglementiert werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder für sie ausgewiesenen Sonstigen Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO zulässig. Dies ist hier nicht der Fall. Geplant ist ein Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 BauNVO, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Einer Anregung auf Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wurde nicht gefolgt, weil an diesem zentralen Standort nahe der Küstenlinie kleinerer Geschäftseinheiten nicht ausgeschlossen werden sollen und möglicherweise eine sinnvolle Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten darstellen können. Eine geplante Größenordnung von 200 m<sup>2</sup> VK pro Einzelhandelsbetrieb wird dabei als verträglich zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben erachtet.

Weiterhin mussten für Leitungen im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt werden.

Weiterhin ergingen redaktionelle Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, denen überwiegend gefolgt wurde, sowie Hinweise für die Erschließungsplanung.

### **3.1.3 Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung**

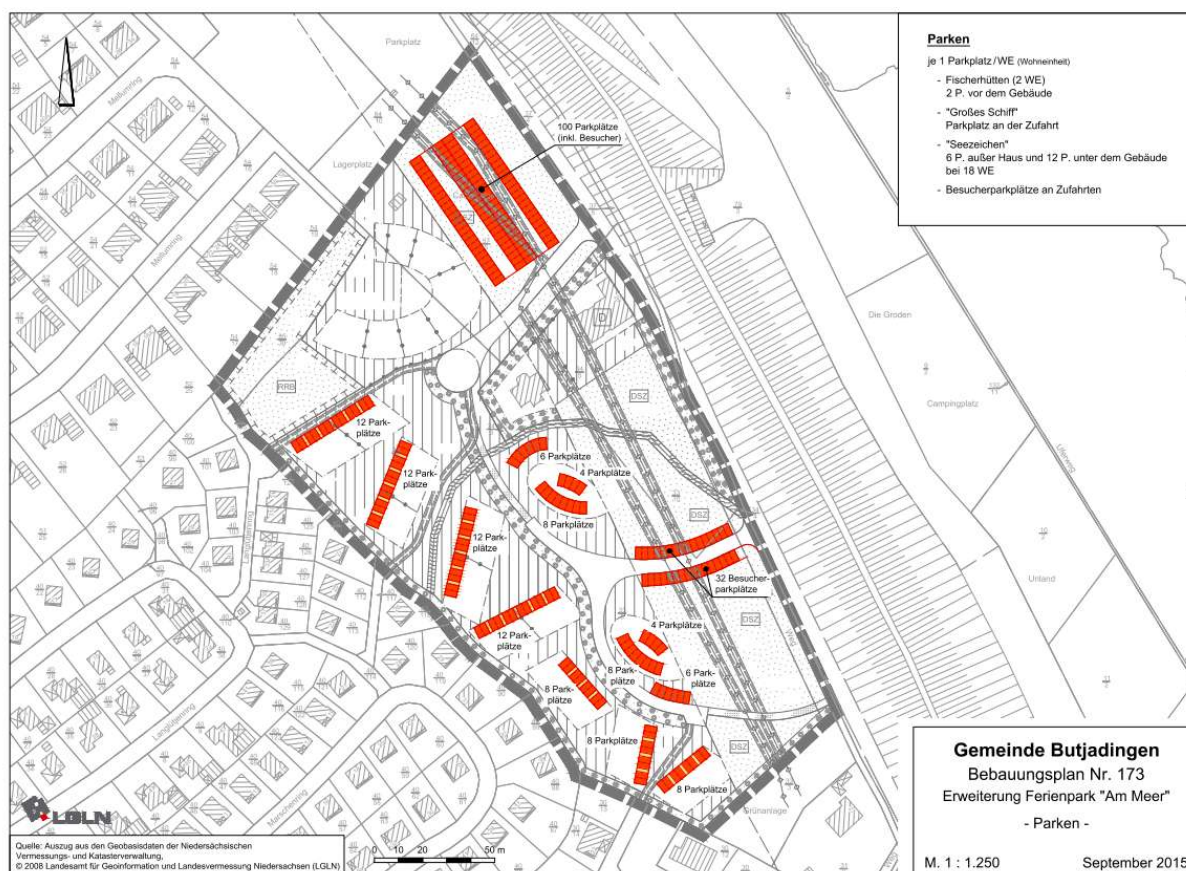
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insbesondere Stellungnahmen zu der Höhe der geplanten Bebauung vorgebracht. Diese wäre eine Verschandelung und mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild nicht vereinbar. Zudem wäre eine Deicherhöhung zu erwarten, wodurch die anvisierten Blicke auf das Wasser tlw. verhindert wären.

Der Einschätzung auf Verschandelung Burhaves wird nicht gefolgt. Es wird eher so eingeschätzt, dass durch eine ansprechende Formensprache und interessante Architektur der Gebäudekomplexe die Beeinträchtigung für das Landschafts- bzw. Ortsbild zumindest relativiert wird. Auch mögliche Deicherhöhungen werden auf absehbare Zeit nicht so hoch ausfallen, dass das Grundprinzip der Planungen in Frage gestellt wäre. Es handelt sich auch nicht um eine unangepasste urbanen Bebauung. Der Bereich stellt sich als touristisch geprägtes Zentrum dar, welches weiterentwickelt werden soll. Diese Entwicklung wird seitens der Gemeinde Butjadingen auch gewünscht, um auch heutigen Ansprüchen entsprechende attraktive Angebote zu schaffen und darüber auch die zukünftige Auslastung der touristischen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Eine Orientierung an den umliegenden Nutzungen wurde angezweifelt, wenn in Form der ellipsenförmigen Gebäude vielgeschossige Neubauten geschaffen werden, die in ihrer Optik der bestehenden Bebauung widersprechen. Um hier eine Verträglichkeit herzustellen, wurde jedoch eine Abstufung der Bebauung im Übergangsbereich zu der bestehenden Bebauung vorgenommen. In diesem Bereich sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, die Höhen von 7,50 m oder 8 m nicht überschreiten dürfen. Die Nutzungen, von denen in der Begründung gesprochen wird, entsprechen allerdings denen in der Nachbarschaft.

Die Planung würde gegen das Einfügegebot von Bebauung in bestehende Strukturen verstoßen. Das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB gilt jedoch für Baulücken, die bebaut werden sollen. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich zum Einen nicht um eine Baulücke und zum Anderen stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf, in dem sie ihre städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet verwirklichen will.

Es wurde bezweifelt, dass im Plangebiet ausreichend Parkplätze angeordnet werden könnten. Hierzu wurde im Weiteren ein Konzept entworfen, welches nachweist, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze (auch für Besucher) eingerichtet werden können (s. u.).



Die Verkehrssituation für die zusätzliche Belastung der Strandallee wäre nicht ausreichend betrachtet worden. Die Einschätzung der Gemeinde Butjadingen bleibt bestehen. Bei der Strandallee handelt es sich um eine klassifizierte Straße (K 181) die auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Sie ist insofern auch für stärkere Belastungen vorgesehen.

Auch die Straße Am Deich wäre für die Erschließung nicht ausreichend ausgebaut. Für diese Straße ist jedoch ein Ausbau geplant, so dass die Straße spätestens danach für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet sein wird.

Befürchtet war weiterhin eine 19-jährige Bauzeit mit den damit verbundenen Belästigungen. Diese Zeitspanne wird seitens der Gemeinde Butjadingen nicht erwartet, dies ist aber auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Angeregt wurden bauliche Anlagen wie eine Skateranlage innerhalb der Deichsicherungszone. Dem konnte aus deichschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht gefolgt werden.

Gefragt wurde wo und ab wann die Ausgleichsfläche in der Größe von 5 ha bereitgestellt werden soll. Dieses wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert sein. Die Kompensation soll auf einer zusammenhängenden Fläche 5 km östlich der Vorhabensfläche umgesetzt werden. Die Fläche liegt südlich der Straße „Am Deich“.

Hinterfragt wurde auch, wer „die Gemeinde Butjadingen“ wäre. Hierzu wird darauf verwiesen, dass die gewählten politischen Vertreter der Gemeinde in den Ausschüssen und im Rat für die Beschlussfassung stehen und insofern für „die Gemeinde Butjadingen“ stehen.

Es wurde nach Schutzmaßnahmen vor einer befürchteten Mückenplage am Regenrückhaltebecken gefragt. Gesonderte Schutzmaßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht getroffen, der Bedarf dafür ist auch aus dem Umfeld bestehender Regenrückhaltebecken nicht bekannt.

Ein Bedarf an weiteren Übernachtungsmöglichkeiten wurde angezweifelt. Der Bedarf für zusätzliche Ferienwohnungen wird entgegen der Aussage der Einwandgeber sehr wohl noch gesehen, zumal hier auch ein anderes Klientel angesprochen werden soll, welches eher kleinere Wohnungen in prädestinierter Lage sucht. Für diese Kunden stehen entsprechende Angebote derzeit nicht zur Verfügung.

Befürchtet werden weiterhin Schäden z. B. im Brandfall der höheren Gebäude. Die Frage der Brandschutzsicherung der Gebäude erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung, sie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Bei Schäden an Straßen durch Baufahrzeuge gilt das Verursacherprinzip, wenn dieses eindeutig auszumachen ist. Bei allgemeiner Abnutzung von Straßen wird zu gegebener Zeit eine Sanierung durch die Allgemeinheit nach Aufteilung der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Butjadingen notwendig sein.

Schäden an bestehenden Häusern in der Nachbarschaft werden nicht erwartet. Wenn dieses jedoch befürchtet wird, empfiehlt es sich, per Fotos vor Beginn der Baumaßnahmen den baulichen Zustand der Fassaden zu dokumentieren. Sollten hierbei im Weiteren Veränderungen wie Risse o. ä. auftreten, muss sich der Geschädigte an den Bauherren wenden, um hier den Schaden reguliert zu bekommen.

Durch die Planung werden Defizite an der touristischen Infrastruktur (Strände, Spielplätze, Kläranlage) nicht erwartet und wurden von den Fachbehörden auch nicht reklamiert.

Vorgebracht wurde auch, dass für das Vorhaben weitere Beteiligungsschritte nach Schweizer Vorbild erfolgen sollten. Ein Bedarf dafür wird seitens der Gemeinde Butjadingen nicht gesehen, die Beteiligungsformen gemäß BauGB werden für ausreichend erachtet.

Weiterhin erging ein Hinweis darauf, dass im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ein Verfahrensfehler vorliegt. Die öffentliche Auslegung war deshalb zu wiederholen.

#### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur ersten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In diesem Rahmen wurden zunächst vom Landkreis Wesermarsch redaktionelle Änderungen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung angeregt, denen gefolgt wurde.

Die Kompensation sollte konkretisiert werden. Dies erfolgte. Für die Kompensation ist eine zusammenhängende Fläche „Am Deich“, Flurstücke 106 und 109/4, Flur 2, Gemarkung Waddens (Übersichtslageplan und Lageplan s. Anhang). vorgesehen. Die beiden Flurstücke weisen zusammen eine Größe von 48.832 m<sup>2</sup> auf. Weitere Angaben zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen finden sich im Umweltbericht.

Hinweisen des Nds. Landesamtes für Denkmalschutz bzgl. der denkmalgeschützten Wurt im Plangebiet wurde ebenso gefolgt wie den Anforderungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf Festsetzung einer 10 m breiten Verkehrsfläche für den geplanten Ausbau der K 181 und der verkehrsgerechten Anbindungspunktes aus dem Plangebiet auf diese Verkehrsfläche.

Nicht gefolgt wurde der Einschätzung der IHK Oldenburg Berücksichtigung, wonach in einem Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe in Betracht kommen, die der Versorgung der sich dort - temporär – aufhaltenden Erholungssuchenden dienen. Andere Einzelhandelsnutzungen wären mit dem speziellen Gebietscharakter eines solchen Erholungsgebietes regelmäßig nicht vereinbar. Der Einschätzung wurde nicht gefolgt. In einem Bebauungsplan **kann** nach § 10 BauNVO geregelt werden, dass die Anlagen der Versorgung des Gebietes dienen, **muss** aber nicht. Insofern soll hier von entsprechend einschränkenden Regelungen Abstand genommen werden.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf der nachgeordneten Planungsebene zu berücksichtigen sind.

### **3.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **3.1.6 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In diesem Verfahrensschritt wurden überwiegend Stellungnahmen wiederholt. Ein Änderungsbedarf für die Planung bzw. Abwägung resultierte daraus nicht.

Seitens der Bauordnung des Landkreises Wesermarsch wurden ergänzende textliche Festsetzungen zu baulichen Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen) angeregt. Dem folgte die Gemeinde Butjadingen jedoch nicht, weil die genannten Anlagen sowohl auf den Baugebietsflächen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) als auch auf den Verkehrsflächen prinzipiell nicht ausgeschlossen sind.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg wurde nachgefragt, warum nicht auch der südliche Anschluss der privaten Verkehrsfläche an die K 181 aufgeweitet worden ist. Dazu verweist die Gemeinde Butjadingen darauf, dass über diese Zufahrt weniger Verkehr abgewickelt werden wird, insofern wird der Bedarf für eine Aufweitung auch dieses Anschlusspunktes nicht erkannt.

Die Oldenburgische Industrie- u. Handelskammer verwies auf Rechtsprechungen zu Verkaufsflächennutzungskontingentierungen, zudem sollten die Betriebstypen denkbarer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet festgesetzt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Betriebstyp soll nicht reglementiert werden, zudem ist festgesetzt, dass die Verkaufsfläche pro Ladeneinheit 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die Festsetzung einer Obergrenze der Verkaufsfläche ist zulässig.

Bei den Urteilen geht es um die baugebietsbezogenen Nutzungskontingentierungen, insbesondere Verkaufsflächenbeschränkungen zur Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“. Dies

soll hier aber gar nicht ausgeschlossen werden. Die getroffene Festsetzung soll allein sichern, dass pro Ladeneinheit eine Obergrenze an Verkaufsflächen nicht überschritten wird.

### **3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 geprüft worden. Insofern wird an dieser Stelle auf den entsprechenden Punkt der dortigen Begründung verwiesen.

### **3.3 Belange des Landschafts- und Ortsbildes**

Die momentane landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland wird vollständig überplant. Der Bereich wird zukünftig durch eine Bebauung mit Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Betrieben des Beherbergungsgewerbes geprägt sein. Der Eindruck dieses Landschaftsausschnittes wird somit verändert, gleichzeitig schließt das Plangebiet unmittelbar an umliegende bestehende Bebauung an. Aufgrund der vorgesehenen Eingrünung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen sowie der innergebietlichen Eingrünungen wird versucht die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren. Nicht nur die Eingrünungen und Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern tragen zur Integration der Planung in den Bestand bei, auch die Gebäudeformen sowie deren Stellung orientieren sich an dem Ziel.

Die Gebäudestellungen der westlich im Plangebiet gelegenen Ferienhäuser bilden zahlreiche Höfe und Frei-/Grünbereiche, die zur Erholung genutzt werden können. Die versetzten Gebäude erzeugen eine lebhafte Dachlandschaft, die an die belebte Meeresoberfläche erinnern. Durch die maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse in diesem Bereich wird auf die Umgebung reagiert.

Auch die Gebäude entlang der Deichsicherungslinie tragen durch ihre Form zur Integrität der Planung bei. Ein möglichst geringer Schattenwurf der Gebäude sowie eine schmale Ansicht der Fassaden minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese Wirkung ist ebenfalls der Gebäudehöhe zuzuordnen, da erst hierdurch eine solche schlanke Ansicht erzeugt wird. Niedrigere Gebäude würden, aufgrund ihrer eher quadratischen Form, optisch massiver wirken.

Das Ortsbild profitiert von der Planung, da hiermit eine Unverwechselbarkeit geschaffen wird, die eine eigene Identität schafft. Die einzelnen Baukörper entlang der Deichsicherungslinie formen eine charakteristische Silhouette. Die Abstufungen des nördlichen Gebäudes in Form eines Schiffbugs tragen ebenfalls zu dieser Silhouette bei und begrenzen gleichzeitig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **3.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Löschwasserversorgung / Leitungstrassen**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet (SO) ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über zwei Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung dieser Vorgaben geregelt.

Im Plangebiet befinden sich bereits jetzt Leitungen, die gekennzeichnet und mit einem Gehfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen versehen wurden. Die Leitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Weiterhin erging der Hinweis, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) vorgesehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten. Letztgenannte Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **3.4.2 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **3.5.1 Belange des Immissionsschutzes**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 173 wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da durch die Festsetzung eines Sondergebietes Erholung ausschließlich Nutzungen zulässig sind, von denen keine wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Auch vom zyklischen An- und Abreiseverkehr sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, da der Zeitraum zwischen diesen Fahrten meist mehrere Tage bis zu mehreren Wochen betragen wird.

Durch die umliegenden Ferienhaus- und Wohngebiete gehen ebenfalls keine wesentlichen Emissionen auf das Plangebiet aus, sodass im Bebauungsplan voraussichtlich keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

### 3.5.2 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 11. August 2014, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Plangebietes.

### 3.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Momentan wird das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In einem Teilbereich des Plangebietes besteht angrenzend an die Straße „Am Deich“ bereits eine Hotelnutzung. Auf dem Grundstück sind neben der Hotelbebauung hauptsächlich Scherrasen, Einzelbäume und Sträucher verschiedener Arten und Altersklassen vorhanden. Westlich des Hotels existiert grabenbegleitend eine Baumreihe überwiegend aus Eschen und wenigen Erlen. Nördlich des Hotels ist besteht eine auf den Stock gesetzte Baumreihe aus jungen Erlen, die zwischen den Grünlandbereichen und der Straße „Am Deich“ liegt. Im Süden des Geltungsbereiches bestehen fünf alte Pappeln und dazwischen als Feldhecke ausgebildete Gehölze. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch stellt für das Plangebiet selber keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen dar.

Bestehende Bäume und Sträucher im Nordosten sowie die Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes und vor allem das vorhandene Grünland sind von der Neuplanung betroffen. Sie werden teilweise in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern planungsrechtlich gesichert.

Nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen hauptsächlich durch die zusätzliche Bodenversiegelung (Verlust der Bodenfunktion) und die anthropogene Umgestaltung der Freiflächen und dem damit verbundenen Totalverlust des Grünlandes.

Die Bodenversiegelung wird durch den städtebaulichen Entwurf allerdings minimiert. Aufgrund der Gebäudehöhen werden Ferienwohnungen auf einer kleineren zu versiegelnden Fläche untergebracht als das bei reinen Ferienhäusern der Fall wäre. Darüber hinaus wird der ruhende Verkehr in den Erdgeschossen in die Gebäude integriert, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen für Parkplätze vermieden werden. Eine faunistische Einschätzung hinsichtlich des Artenschutzrechtes und der Eingriffsregelung wurde aufgrund des kartierten Biotoppotenzials erstellt, diese wird im Teil II dieser Begründung (Umweltbericht) erläutert.

Der Umweltbericht bilanziert nach Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie innergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 45.618 Wertpunkten. Das mit dieser Planung einhergehende Wertpunktedefizit wird extern kompensiert. Die Kompensation erfolgt etwas 5 km östlich südlich der Straße am Deich auf einer rund 4,8 ha großen Fläche, die derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Vorgesehen sind eine Grünlandextensivierung und die gewässerbegleitende Anlage von Schilfröhrichten. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können auf diesen Flächen vollständig ausgeglichen werden.

### **3.7 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege**

Im Plangebiet, innerhalb des SO 4, befindet sich eine denkmalgeschützte Wurt (Burhave, FStNr. 71).

Mit archäologischen Funden und Befunden muss bei Erdarbeiten gerechnet werden. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in SO 4 bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

### **3.8 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet wird über zwei neu zu bauende innere Erschließungsstraßen in Form von Straßenstichen an die Straße „Am Deich“ angeschlossen. Durch die Entwicklung als Sondergebiet Erholung wird zusätzlicher Verkehr induziert, der über die Strandallee (Kreisstraße 181) in das überörtliche Straßennetz abgeleitet wird.

Zum derzeitigen Planungsstand ist aufgrund der Anzahl der neu zu bauenden Ferienwohnungen und Ferienhäuser und des daraus resultierenden geringen Verkehrs, der größtenteils nur aus An- und Abreiseverkehr besteht, keine Notwendigkeit der baulichen Änderung der Straße „Am Deich“ zu erwarten.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) plant im Auftrag des Landkreises Wesermarsch und in Abstimmung mit dem II. Oldenburger Deichband einen für die Verkehrssicherheit und die Deichverteidigung (Katastrophenschutz) erforderlichen Ausbau der K 181. Aus diesem Grund wurde die erforderliche Fläche für diesen Straßenausbau in die Planzeichnung aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wurde der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf die K 181 als Verkehrsfläche aufgeweitet, um hier einen reibungslosen Verkehrsablauf gewähren zu können.

### **3.9 Belange der Oberflächenentwässerung**

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Konzept erstellt.<sup>1</sup> Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist demzufolge aufgrund der ortsüblichen Kleiböden nicht zu möglich. Insofern ist eine Drosselung der Oberflächenabflüsse erforderlich. Für den Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet wurde seitens des Entwässerungsverbandes Butjadingen eine Abflussreduzierung auf 1,5 bis 2,5 l/(s x ha) vorgegeben, was in etwa dem Wert der natürlichen Abflussspende für landwirtschaftliche Flächen entspricht.

Das zum Abfluss gelangende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Bauflächen ist deshalb gesammelt einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Für die Dimensionierung wurde ein 5-jähriges Regenereignis als Grundlage genommen. Aus der Größe der Bauflächen resultiert

---

<sup>1</sup> Kordel & Partner: GEMEINDE BUTJADINGEN zum Bebauungsplan Nr. 173 „Burhave – Erweiterung Ferienpark Am Meer“ Konzept für die Oberflächenentwässerung. Delmenhorst, den 09.April 2015

damit ein benötigtes Speichervolumen von rd. 500 m<sup>3</sup>. Dieses soll am nordwestlichen Rand des Plangebietes eingerichtet werden. Bei der ermittelten flächenhaften Ausdehnung dieses Beckens wird eine Einstautiefe von ca. 0,35 m.

Die vorhandene Verbindung zu Grenzgräben ist abzudeichen, so dass die Rückhaltung gewährleistet ist.

Die Ableitung des auf 2,0 l / (s x ha) reduzierten Abflusses aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über den vorhandenen Grenzgraben an der westlichen Bebauungsplangebietsgrenze.

### **3.10 Belange des Klimaschutzes**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass randliche Anpflanzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht und alternative großflächigere Neuversiegelungen vermieden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wurde bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes und der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes darauf geachtet, dass die Dachflächen für eine mögliche Nutzung von Photovoltaikanlagen eine Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten aufweisen.

Neben der Möglichkeit der Nutzung Erneuerbarer Energien durch die Ausrichtung der neu zu bauenden Gebäude und einer flächensparenden Bauweise tragen ebenfalls die Gehölzpflanzungen zum Klimaschutz bei. Sie beeinflussen das Mikroklima in unmittelbarer ihrer Umgebung positiv.

### **3.11 Belange des Küstenschutzes und der Deichsicherung**

Den Belangen des Küstenschutzes und der Deichsicherung wird insofern Rechnung getragen, indem die Deichsicherungszone bis zur 50,0 m Deichsicherungslinie von der landseitigen Grenze des Deiches von jeglicher hochbaulichen Anlagen freigehalten wird und lediglich der Bestand innerhalb der 50,0 m Deichsicherungszone planungsrechtlich gesichert wird. Für die

geplanten Erschließungsstraßen gilt es im weiteren Verfahren die Genehmigung der zuständigen Deichbehörde einzuholen.

Der von der Deichsicherungszone betroffene Bereich ist überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“ festgesetzt.

### **3.12 Belange des Gewässerschutzes**

Von der Planung sind mehrere Gräbern betroffen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein Graben in das dort vorgesehene Regenrückhaltebecken integriert. Der das Plangebiet in westlicher Richtung abgrenzende Graben sowie der nördlich der Hotelnutzung verlaufende Graben werden durch eine 3,0 m bzw. 5,0 m breite Fläche mit Bindungen zum Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchquerende Graben wird planungsrechtlich durch das Festsetzen einer 3,0 m breiten Wasserfläche gesichert.

Hierfür gilt es im weiteren Verfahren wasserrechtliche Zulassungen einzuholen. In welchem Umfang die einzelnen Gräben genau betroffen sind, wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich bei diesem Gebiet nicht um ein klassisches Ferienhausgebiet handelt, sondern die Nutzung dieser Ferienwohnungen und Ferienhäuser durch Dienstleistungen, Restaurationen und zur Erholung dienenden Grünflächen ergänzt wird und darüber hinaus Wellness- und Fitnessstudios sowie Einzelhandelsgeschäfte zulässig sind, die eine ferienunabhängige Nutzung unterstützen, wird hier ein Sondergebiet Erholung (gem. § 10 BauNVO) festgesetzt.

In den Sondergebieten 1 (SO 1 Erholung gem. § 10 BauNVO) sind ausschließlich Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, betriebsbezogene Wohnnutzungen, Wellness- und Fitnessstudios, Einzelhandelsgeschäfte, Restauration, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe und Dienstleistungen sowie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Zulässig sind zudem Betriebe für Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Arztpraxen.

Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes 2 (SO 2 Erholung gem. § 10 BauNVO) sind Gastronomieeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. In dem ausgewiesenen Sondergebiet 3 (SO 3 Erholung gem. § 10 BauNVO) sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand, sodass dieser hierdurch gesichert wird.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um das beschriebene Ziel einer Durchmischung des Gebietes mit Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Dienstleistungen und Restaurationen und der dadurch entstehenden Belegung sowie die schlanken Gebäudeformen zu erreichen, wird in dem Sondergebiet 1 (SO 1 Erholung gem. § 10 BauNVO) als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 20,0 m beschränkt sich auf die beiden solitären Gebäude entlang der Deichsicherungslinie. Um eine möglichst kompakte Bebauung der Ferienhäuser am westlichen Plangebietsrand zu gewährleisten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Außerdem gelten für diesen Bereich geringere Gebäudehöhen zwischen 7,5 m und 10,5 m, um einen verträglichen Übergang zwischen der Bestandbebauung im Westen außerhalb des Geltungsbereiches und der Neuplanung zu schaffen.

Zur Bestandssicherung der vorhandenen Hotelnutzung und um eine weitere Bebauung innerhalb der Deichsicherungszone zu vermeiden, werden in dem Sondergebiet 2 (SO 2 Erholung gem. § 10 BauNVO) eine GRZ von 0,3, maximal ein Vollgeschoss, eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Das gleiche Ziel wird mit den Festsetzungen in dem Sondergebiet 3 (SO 3 Erholung gem. § 10 BauNVO) verfolgt. Für die

Bestandsicherung der bestehenden Bebauung sind eine GRZ von 0,3, maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m sowie eine offene Bauweise zulässig.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand. Das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Die festgesetzte Höhe kann für Symbole mit Bezug zum Wasser wie Welle, Leuchtturm, Muschel, Robbe o. ä. überschritten werden.

### **4.3 Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich eng an dem städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet. Abweichend davon ist für einen Teil des sog. „Schiffsgebäude“ am nordwestlichen Plangebietsrand eine Teilfläche als eingeschossiger Gebäudeteil festgesetzt worden. Hier sollen ggf. gemeinschaftliche Einrichtungen in einem eingeschossigen Teil des Gebäudes umgesetzt werden. Für diesen Bereich gilt die Baugrenze nur für das Erdgeschoss. Eine höhere Geschossigkeit ist hier nicht vorgesehen.

### **4.4 Grünplanerische Festsetzungen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist der Graben zu erhalten. Zur Ergänzung bestehender Einzelstrukturen sind standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste (vgl. S. 23) zu pflanzen und zu unterhalten.

Darüber hinaus werden private Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber den umliegenden Ferienhaus- und Wohngebieten sowie gegenüber der im Plangebiet vorhandenen Bebauung festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Einbindung des Gebietes in den Siedlungszusammenhang randlich in Ergänzung bestehender Gehölze standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste (vgl. S. 23) zu pflanzen und zu erhalten. Außerdem sind innerhalb dieser Fläche bestehende Grabenstrukturen zu erhalten.

Zusätzlich ist eine innergebietliche Eingrünung der Ferienhäuser gegenüber der neu zu schaffenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hierfür sind innerhalb der privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerechte Bäume und Sträucher nachfolgender Artenliste als dreireihiges Siedlungsgehölz anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzung ist auf einer Breite von 5 m als eine dreireihige Feldgehölzhecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und Reihenabstand von 1 m anzulegen. Die Sträucher sollen mindestens die Pflanzqualität verpflanzter Sträucher mit 4 Trieben und eine Höhe 60 – 100 cm aufweisen. Zu pflanzende Bäume sollen eine Höhe von 125 – 200 cm oder als Hochstamm einen Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe aufweisen.

<b>deutscher Name</b>	<b>wissenschaftlicher Name</b>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

Die Bereiche der Deichsicherungszone sind überwiegend als Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Hier sind hochbauliche Anlagen i. d. R. nicht zulässig, nach Aussage der Unteren Deichbehörde könnten die Flächen ggf. aber auch nach Abstimmung mit der Behörde als Parkplatzflächen genutzt werden.

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173. In den Sondergebieten SO 1 - SO 3 (gem. § 10 BauNVO) ist das Anbringen und die Nutzung von außenliegenden Rollläden nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll einem weitverbreiteten Problem in solchen meist nur temporär genutzten Gebieten entgegengewirkt werden. In diesen Gebieten entsteht, durch verschlossene außenliegende Rollläden, häufig der Eindruck eines unbewohnten Gebietes. Durch diese getroffene Festsetzung soll das Erscheinungsbild eines dauerhaft bewohnten Gebietes entstehen und ganzjährig bestehen bleiben.

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4,1 ha</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,51 ha
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Fuß – und Radweg	0,03 ha
Stellplätze	0,26 ha
Sondergebiet Erholung	
SO1 – SO3 (GRZ 0,5)	1,65 ha
SO 4, SO 5 (GRZ 0,3)	0,19 ha
Private Grünfläche	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	0,19 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,09 ha
Deichsicherungszone DSZ	0,89 ha
Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht	0,01 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	0,22 ha
Wasserflächen	0,05 ha

## 7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	26.09.2013
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	21.07.2014
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	18.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	17.06.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.06 – 14.08.2015
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Planung	15.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	24.03.2016
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	01.04 – 06.05.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.12.2019

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 12.12.2019

gez, Ina Korter  
Bürgermeisterin

## Teil II: Umweltbericht

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu den Inhalten des Umweltberichtes finden sich weitgehende Vorgaben in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB. Diese Inhalte werden im Folgenden für die vorliegende Bebauungsplanung der Gemeinde Butjadingen dargelegt.

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Gemeinde Butjadingen stellt den Bebauungsplan Nr. 173 „Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer“ auf, um die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Erholung auf einer derzeit hauptsächlich als Grünland genutzten Fläche im Nordosten Burhaves zu ermöglichen. Hierdurch sollen qualitativ hochwertige Ferienwohngebiete und Ferienhäuser geschaffen werden. Die Erschließung ist über zwei Stichstraßen von der am Deich entlang laufenden K181 „Am Deich“ vorgesehen.

- Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 4,1 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:
- Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung“ auf rd. 1,84 ha,
- private Grünflächen auf rd. 1,18 ha,
- Straße auf rd. 0,51 ha,
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung 0,29 ha,
- Fläche für die Wasserwirtschaft auf rd. 0,22 ha und
- Wasserfläche auf rd. 0,05 ha.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden, sofern sie für die Planung relevant sind, nachfolgend wiedergegeben. Weiterhin wird ausgeführt, inwieweit diesen Zielen im Rahmen der Planung entsprochen wird.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

#### § 1 a (2) BauGB

Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht und somit zusätzlich versiegelt. Aufgrund des angrenzend im Süden und Südosten bereits bestehenden Ferienhausgebietes sowie des Wohngebietes im Westen des Geltungsbereiches, wird die Entwicklung eines Erholungsgebietes wegen der unmittelbaren Arrondierungsmöglichkeit dennoch für verträglich gehalten. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Alternative Gebiete für eine Realisierung der Planungsziele bestehen nicht.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

#### § 1 a Abs. 5 BauGB

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Grünflächen am Rand des Plangebietes erhalten werden bzw. durch randlich bzw. innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grünflächen und Gehölzpflanzungen ergänzt werden. Diese dienen einer nächtlichen Kalt- und Frischluftbildung und mindern so kleinklimatisch veränderte Bedingungen, die durch eine Bebauung eintreten.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wurde bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes und der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes darauf geachtet, dass die Dachflächen für eine mögliche Nutzung von Photovoltaikanlagen eine Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten aufweisen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

#### § 1 Abs. 6 BauGB

Das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (DE 2306-301)* liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe (ca. 100 m Abstand) nordöstlich des Plangebietes. Dieses FFH-Gebiet umfasst zahlreiche Biotoptypen des Wattenmeeres und der Küstenbereiche. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches wird das FFH-Gebiet durch die Wattflächen geprägt. Dem Deich vorgelagerte Salzwiesen im Südosten werden erst in ca. 700 m Entfernung in das FFH-Gebiet einbezogen.

Ebenfalls unmittelbar benachbart ist das EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (DE 2210-401)*, das im betrachteten Bereich die gleiche Flächenabgrenzung wie das o.g. FFH-Gebiet aufweist. Etwa 160 m südlich des Geltungsbereiches beginnt das sich nach Süden erstreckende rund 5400 ha große EU-Vogelschutzgebiet *Butjadingen (DE2416-431)*. Es ist charakterisiert durch offenes Marschenland, welches bindende an die Wesermündung und in weiten Teilen an den Nationalpark "Niedersächsisches Wattenmeer" grenzt und durch Grünlandnutzung geprägt ist. Das Vogelschutzgebiet hat ökologische Wechselbeziehungen mit dem NP Wattenmeer und bietet für Gastvogelarten des Offenlandes (Watvögel, Möwen, Gänse) einen bedeutsamen Hochwasserrastplatz und Nahrungshabitat. Die mosaikartige Grünlandnutzung hat eine hohe Bedeutung für Wiesenmikolen.

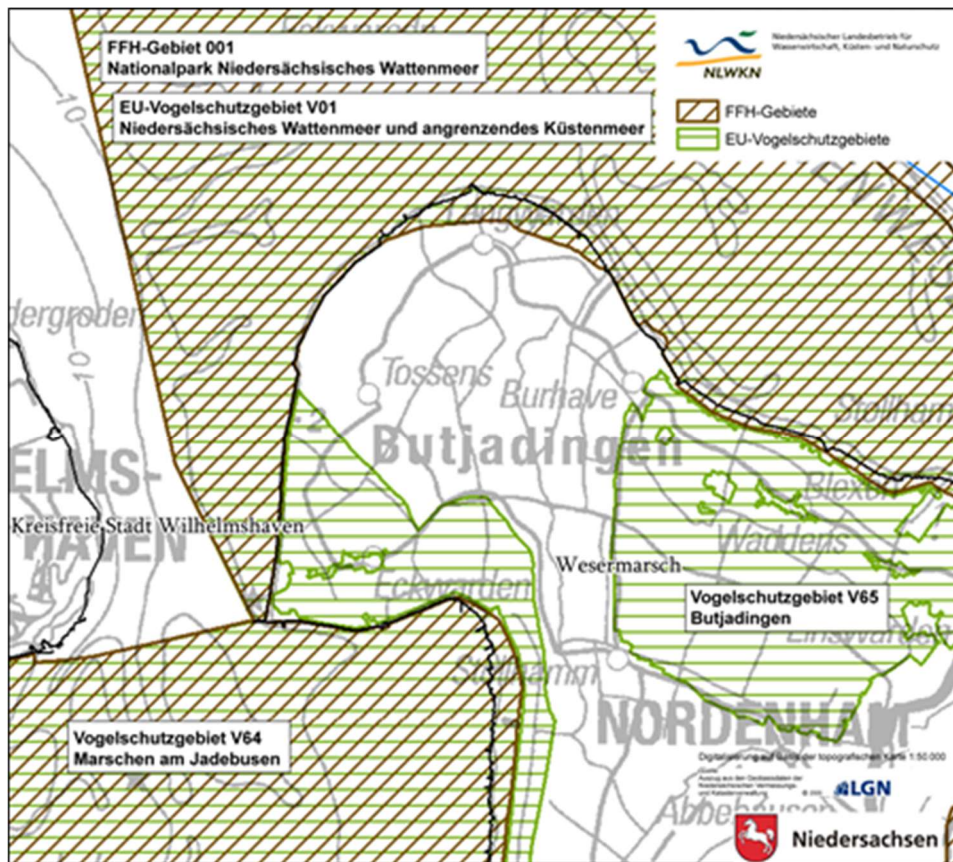


Abbildung 3: Gebietskulisse Natura 2000 (Quelle: <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, NLWKN, Aufruf: Juli 2014)

Flächen des FFH-Gebietes oder des EU-Vogelschutzgebietes werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die bereits bestehenden umliegenden Nutzungen als Ferienhausgebiet und Wohngebiet nach Süden und Westen, sowie der Barrierewirkung des bestehenden Campingplatzes zum Watt hin, sind erhebliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete nicht wahrscheinlich. Die Belange der europäischen Schutzgebiete stehen also der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Gegebenenfalls muss überprüft werden, ob durch die hohen Gebäude der Nachtzug von Vogelarten durch Vogelschlag gefährdet ist.

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

#### § 1 Abs. 1 BNatSchG

Die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im Plangebiet maßgeblich von der (halb)intensiven Grünlandnutzung bestimmt. Flächen besonderer Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie besondere Landschaftsausschnitte bleiben unberührt. Dennoch sind erhebliche versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten. Gehölze sind im Geltungsbereich insgesamt nur spärlich vorhanden. Entlang eines Grabens im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches und auf dem bestehenden Grundstück des Hotels kommt es aber zu Häufungen.

Die versiegelungsbedingten Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen bzw. durch Festsetzung von Grünflächen gemindert. Die zu erwartenden Gehölzfällungen müssen ebenfalls kompensiert werden.

#### *naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte*

- **Landschaftsschutzgebiet:** Südlich des Geltungsbereiches liegt ungefähr lagegleich zum Vogelschutzgebiet *Butjadingen* das Landschaftsschutzgebiet *Butjadinger Marsch* (Verordnung der Unterschutzstellung Januar 2012). Das LSG dient vornehmlich der nationalen Umsetzung des EU-Vogelschutzgebietes. Vom Schutzgebiet ist der Geltungsbereich mindestens 180 m entfernt, dazwischen besteht bereits eine Bebauung mit Ferienwohnungen und Wohnhäusern. Durch die Planung ist das LSG durch die Barrierewirkung des Bestandes nicht unmittelbar betroffen. Die Ziele des Schutzgebietes stehen der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen. Ein nördlicher Teilbereich (Sillenser Brake) unterliegt gleichzeitig einem Schutzstatus als geschützter Landschaftbestandteil (GLB).
- **Nationalpark** Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Der Nationalpark ist in der Nähe des Plangebietes etwa lagegleich mit dem FFH-Gebiet bzw. dem EU-Vogelschutzgebiet. Nähere Ausführungen siehe dort.
- **gesetzlich geschützte Biotope:** Die Bestimmungen zum gesetzlichen Schutz bestimmter Biotope sind in § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in § 24 NAG-BNatSchG normiert. Für diese Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, gesetzlich untersagt. Weder im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> noch im Landschaftsplan<sup>3</sup> bzw. Landschaftsrahmenplan<sup>4</sup> des Landkreises Wesermarsch finden sich Hinweise auf geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Auch die im Zuge des Umweltberichts durchgeführte Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf geschützte Biotope.

<sup>2</sup> Gemeinde Butjadingen: Flächennutzungsplan (2010)

<sup>3</sup> Gemeinde Butjadingen: Landschaftsplan (1993/1994)

<sup>4</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan (1992)

## Ziele des besonderen Artenschutzes

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes untersagen konkrete Handlungen, sie entfalten für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

### **Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Das erfolgt im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich mäßig intensiv als Grünland genutzt. In einem Teilbereich des Plangebietes besteht angrenzend an die Straße „Am Deich“ bereits eine Hotelnutzung. Auf dem Grundstück bestehen neben der Bebauung hauptsächlich Scherrasen und Einzelbäume und Sträucher verschiedener Arten und Altersklassen. Westlich des

Hotels existiert grabenbegleitend eine Baumreihe überwiegend aus Eschen und wenigen Erlen. Nördlich des Hotels ist das Planungsgebiet durch eine auf den Stock gesetzte Baumreihe aus jungen Erlen von der am Deich entlang laufenden Straße abgegrenzt. Im Süden des Geltungsbereiches bestehen fünf alte Pappeln und dazwischen als Feldhecke ausgebildete Gehölze.

Die Bedeutung der Grünlandbereiche als potenzieller Brutstandort für Arten des Offenlandes bzw. der Halboffenlandschaften ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und des damit einhergehenden Störungspotenzials sowie der relativen Kleinflächigkeit nur eingeschränkt. Auch durch die relativ intensive Nutzung und dem damit einhergehenden Störungsregime ist die Bedeutung als potenzieller Brutstandort nur eingeschränkt.

Zusammen mit den Gehölzen der umliegenden Gärten in den Siedlungsgebieten im Süden und Osten bieten diese Strukturen Brutstandorte für heimische Brutvogelarten. Der Altbaumbestand könnte sowohl Bruthabitate für Gehölzbrüter und ggf. mit Spalten und Höhlen auch Lebensraumstrukturen für Höhlenbrüter oder Quartiersqualitäten für Fledermäuse aufweisen. Diesbezüglich sind Qualitäten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von relevanten Arten (z. B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet nicht auszuschließen.

Der Geltungsbereich ist teilweise von mehr oder weniger wasserführenden Gräben umgeben bzw. durchzogen. Die Gräben werden in den meisten Fällen von Schilfröhricht dominiert. An breiteren Stellen ist das Vorkommen von Brutvögeln, die auf Röhrichtbestände angewiesen sind nicht auszuschließen.

Das Vorkommen von relevanten Amphibienarten in langfristig wasserführenden Grabenabschnitten kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Kartierung der Biotoptypen konnten in einem aufgeweiteten Grabenabschnitt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches Frösche festgestellt werden.

Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter sind im Plangebiet unwahrscheinlich, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatsprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch den Verlust großer Grünlandbereiche können bodenbrütende Vogelarten der Offen- und Halboffenlandschaften betroffen sein. Durch die zur Umsetzung der Planung notwendige Fällung von Bäumen westlich des bestehenden Hotels können außerdem weitere Tiervorkommen (Vögel und Fledermäuse) betroffen sein. Das Gleiche gilt für eventuell verloren gehende Röhrichtbestände und Arten der halbruderalen Säume. Durch die Verwirklichung der Planung und dem damit einhergehendem Verlust von Gräben könnten zudem relevante Arten aus der Tiergruppe der Amphibien betroffen sein.

Eine **Tötung** von Tieren kann durch – je nach Betroffenheit – angepasste Bauzeitermine verhindert werden. Gegebenenfalls können weitere Maßnahmen zur Umsetzung des speziellen Artenschutzes auf der Umsetzungsebene notwendig werden.

Es kommt zu einem kompletten Verlust von Grünlandflächen in Folge von Überbauung und anthropogener Überprägung der Freiflächen. Zusammen mit dem Verlust von Bäumen und grabenbegleitende Röhrichbeständen sowie halbruderalen Säumen und Gebüsch kann es zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** kommen. Da jedoch nur ca. 200 m entfernt im Landschaftsschutzgebiet ausgedehnte Grünlandbereiche mit ähnlichen Strukturelementen bestehen und im Plangebiet selbst ähnliche Gehölzstrukturen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Aufrechterhaltung der potenziell gefährdeten Populationen auch weiterhin gesichert ist (ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin angenommen).

Gehölzvorkommen in räumlicher Nähe sind z.B. die Einzelgehölze in den umliegenden Siedlungsbereichen sowie Siedlungsgehölze entlang der Straße „Am Deich“ südöstlich des Geltungsbereiches. Röhrichbestände entlang von Gräben bleiben im Geltungsbereich teilweise erhalten, ähnliche Bestände befinden sich in größerem Umfang weiter südlich im dort liegenden Landschaftsschutzgebiet *Butjadinger Marsch*.

Erhebliche **Störungen**, die den Fortbestand der Populationen von Vögeln oder Fledermäusen gefährden könnten, werden durch die Bauabsichten an diesem vorbelasteten Standort nicht erwartet, zumal bereits Siedlungsstrukturen vorhanden sind, so dass nur an derartige Strukturen und Störungen (spielende Kinder, Hunde, PKW's ...) angepasste Tierarten zu erwarten sind. Die Gräben wurden schon in der Vergangenheit regelmäßig geräumt, so dass Brutvögel des Röhrichs an diese Störung bereits angepasst sind, sie also nicht erheblich betroffen sind.

### **Fazit**

Zusammenfassend wird im Rahmen des Bebauungsplanes angenommen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände grundsätzlich entgegenstehen, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden. Durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen werden neue Brutmöglichkeiten für siedlungstolerante Brutvögel geschaffen.

#### *landschaftsplanerische Ziele*

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (1992) formuliert für das Plangebiet direkt keine Ziele. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich südlich des Plangebietes ein Bereich, der als Naturschutzwürdiger Bereich ausgewiesen ist (wird durch das bestehende Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet abgedeckt).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen (1993/1994) formuliert für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung folgende Ziele:

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird als Entwicklungsbereich „Siedlung“ ausgewiesen, insbesondere soll in einem direkt angrenzenden Bereich eine „Entwicklung naturbetonter Strukturen innerhalb und am Rand von Ferienhaussiedlungen stattfinden. Der südöstliche Teilbereich wird als Entwicklungsbereich „Hohe Marsch“ ausgewiesen, für den Teilabschnitt wird die Sicherung bzw. Wiederherstellung von Dauergrünland im Handlungskonzept formuliert. Außendeichs grenzen im Norden der Entwicklungsbereich „Aufspülungen“ und im Südwesten der Entwicklungsbereich „Salzwiesen“ an das Plangebiet. Für den Geltungsbereich wird zudem die „Sicherung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen“ als Ziel definiert.

Einem Teil des Geltungsbereiches wird das Ziel einer Entwicklung und Sicherung von Dauergrünland zugewiesen, dieses steht der Planung entgegen. Allerdings wurde schon mit der derzeitigen Darstellung als Sondergebiet Erholung bzw. als Grünfläche mit Zweckbestimmung Campingplatz im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen eine grundsätzliche Standortentscheidung getroffen. Das Ziel der Entwicklung naturbetonter Strukturen innerhalb und am Rand von Ferienhaussiedlungen wird durch die Planung aufgegriffen, indem wertvolle Teilbereiche unbebaut bleiben und Grünstrukturen geschaffen werden.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Biotoptypen und das Landschaftsbild aufgenommen (April 2014 und Juli 2014) und zum anderen wurden jeweils angegebene verfügbare Umweltdaten herangezogen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Wesermarschen“. Es liegt in der Untereinheit Butjadinger Land, die sich nahezu über den gesamten nördlichen Bereich der butjadingschen Halbinsel erstreckt.<sup>5</sup> Das Butjadinger Land ist reines Marschengebiet, das mit seinen relativ kalkreichen Böden eine ertragreiche Grünlandwirtschaft ermöglicht, die gegenüber der Ackernutzung deutlich überwiegt. In den letzten Jahren ist es allerdings zu erheblichen Grünlandverlusten zugunsten der Ackernutzung gekommen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht aus den Salzvegetationskomplexen an der Nordseeküste. Durch die Eindeichung entwickeln sich Ersatzgesellschaften, die im Falle ausbleibender Bewirtschaftung zu einer Bewaldung führen würden.

#### **2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

Grundlage zur Beurteilung dieses Schutzgutes ist eine Biotoptypen-Erfassung gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2011) vom April 2014, deren Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden. Zudem sind sie als Bestandsplan im Anhang beigefügt. Die fettgedruckten Codes bezeichnen Biotoptypen, die zumindest teilweise im Geltungsbereich liegen.

---

<sup>5</sup> Meisel, S.: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (1961/62)



Code	<b>Biotoptyp</b> <b>Lage und Beschreibung</b>
	<p>(<i>Juncus articulatus</i>), Gift-Hahnenfuß (<i>Juncus sceleratus</i>), Gewöhnliche Sumpfbirse (<i>Elecharis palustris</i>) und Hain-Segge (<i>Carex otrubae</i>).</p> <p>Eine flächenscharfe Abgrenzung zwischen Intensivgrünland und Sonstigem mesophilen Grünland lässt sich auf Grund der verschiedenen Übergangsstadien und der Kleinflächigkeit der betroffenen Bereiche nicht sinnvoll treffen. Insgesamt überwiegt der intensive Charakter, so dass rund zwei Drittel der Fläche dem Biotoptyp Sonstiges feuchtes Intensivgrünland zugeordnet werden kann. Auf dem restlichen Drittel überwiegt der mesophile Charakter, es wird dem Biotoptyp Sonstiges mesophiles Grünland zugeordnet.</p>
<b>HFB</b>	<p><b>Baum-Hecke</b></p> <p>Das südlich gelegene Hotelgebäude ist durch eine Baumreihe vom umgebenden Grünland abgegrenzt. Die Baumhecke setzt sich hauptsächlich aus Hänge-Birken (<i>Betula pendula</i>) zusammen.</p>
<b>HFM</b>	<p><b>Strauch-Baumhecke</b></p> <p>Zwischen den beiden oben genannten Grünlandbereich besteht ein Gehölzbestand, der im Wesentlichen aus den Arten Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) besteht. Die Schwarz-Erlen wurden in der Vergangenheit geschneitelt und sind seitdem vielstämmig durchgewachsen und erreichen teilweise wie die eingestreuten Eschen einen baumartigen Charakter. Es werden Stammdurchmesser von etwa 25 cm erreicht.</p>
<b>HFS</b>	<p><b>Strauchhecke</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich die oben beschriebene Strauch-Baumhecke zum Deich hin fort. Hier scheint es jedoch zu einer regelmäßigen Schneitelung der Schwarz-Erlen zu kommen, so dass ein strauchförmiger Habitus überwiegt. Die Hecke setzt sich als trennendes Element im Begleitgrün der Straße „Am Deich“ fort.</p> <p>Eine weitere Hecke befindet sich direkt im Anschluss an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches und grenzt das Gebiet so von dem dortigen Wohngrundstück ab. Bestandsbildend sind Schwarz-Erle und Gemeine Esche. Als mächtige Überhälter ragen fünf Hybridpappeln aus der Strauchhecke heraus</p>
<b>HSE</b>	<p>Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten</p> <p>Das Siedlungsgehölz besteht im Anschluss an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches. Es ist sehr dicht und wird im Wesentlichen aus Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>), Weiden (<i>Salix spec.</i>) und Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) gebildet.</p>
<b>ODS</b>	<p>Verstädtertes Dorfgebiet</p> <p>Das im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Wohngrundstück mit großem Garten.</p>

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbaugebiet Wohnnutzungen nordwestlich des Geltungsbereiches mit relativ kleinen Gärten, die durch hohen Scherrasenanteil und vereinzelte Gehölze geprägt sind.
OEF	Ferienhausgebiet Kleinparzelliges Ferienhausgebiet, das neben der Bebauung mit Ferienhäusern fast ausschließlich durch Scherrasen und junge Gehölze geprägt ist.
<b>ONS</b>	<b>Sonstiges Gebäude im Außenbereich</b> Zwei zweistöckige Gebäude, die als Hotel genutzt werden. Die Gartenflächen sind überwiegend als Scherrasen gestaltet. Auf dem Gelände kommen zahlreiche Gehölze unterschiedlicher Arten und Altersstufen vor. Hervorzuheben sind mehrere Eschen mit ca. 60 cm Stammumfang sowie eine Kastanie mit ca. 75 cm Stammumfang.
<b>OVP</b>	<b>Parkplatz</b> Mit wassergebundener Decke versiegelte Fläche im Norden des Geltungsbereiches und im Bereich des bestehenden Hotels.
<b>OVS</b>	Asphaltierte Straße „am Deich“.
<b>OYS</b>	<b>Sonstiges Bauwerk</b> Kleines schuppenartiges Bauwerk aus Holz in der großen Grünlandfläche.
<b>UHM/BRR</b>	<b>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus- und Liangestrüpp</b> Flächen, die dieser Biotoptypenkombination zugeordnet werden können, liegen zum einen der Strauch-Baumhecke vorgelagert in Richtung Deich und zum anderen zwischen dem aufgeweiteten Graben und der sich anschließenden Wohnbebauung. Dominante Arten sind Brombeere ( <i>Rubus fruticosus agg.</i> ), Echte Zauburbinne und Zottiges Weidenröschen.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet um einen relativ stark landwirtschaftlich genutzten Bereich, der größtenteils von Intensivgrünland bestimmt wird. Innerhalb des Grünlandes finden sich neben den von Arten des Wirtschaftsgrünlandes dominierten Bereichen immer wieder Teilbereiche, die einen mesophilen Charakter aufweisen.

Weiterhin charakteristisch sind die nährstoffreichen Gräben, die in der Regel von Schilf dominiert werden. Außerdem kommen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung verschiedene Heckenstrukturen vor. Insbesondere auf dem Hotelgrundstück besteht eine Vielzahl von Gehölzen unterschiedlicher Arten und Altersklassen.

Systematische Untersuchungen zu Tiervorkommen liegen nicht vor.

## 2.1.2 Boden, Wasser, Klima und Luft

Die Angaben zu diesen Schutzgütern sind im Wesentlichen dem NIBIS® KARTENSERVEN entnommen.<sup>6</sup> Der Boden im Geltungsbereich, wird wie auch die Böden in der weiteren Umgebung, durch den Bodentyp Kalkmarsch beschrieben. In der Regel gilt dieser Bodentyp auf Grund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt im Regelfall 2 dm unter der Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 14 dm unter der Geländeoberfläche, insgesamt sind die Böden also stark vom Grundwasser beeinflusst.

Der Marschenbereich hat für die Neubildung des Grundwassers insgesamt eine geringe Bedeutung, so ergibt sich auch für den Geltungsbereich eine Neubildungsrate von unter 51 mm pro Jahr. Im Südwesten beginnt mit der anschließenden Bebauung ein kleiner Bereich, der etwas höhere Neubildungsraten (101-150 mm pro Jahr) aufweist. Das Schutzz Potenzial für das Grundwasser ist insgesamt hoch, so dass das Grundwasser relativ ungefährdet ist. Infolge der Küstennähe ist das oberflächennahe Grundwasser versalzen.

Als Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes mehrere Gräben zu nennen. Ein Graben zieht sich zunächst entlang der vorhandenen Bebauung im Westen um dann am südlichen Rand des bestehenden Hotelgrundstückes entlang zu führen. Anschließend führt der Graben an der Straße „Am Deich“ entlang nach Südosten. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches führt ebenfalls ein (kaum Wasser führender) Graben entlang. Zwischen diesem und dem zuerst beschriebenen Graben gibt es eine ebenfalls wenig Wasser führende Verbindung etwa auf Höhe des bestehenden Hotels. Im Nordosten schließen sich nach der Deichanlage die offenen Wasserflächen der Nordsee an. Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Klimahaushalt ist im betrachteten Bereich deutlich durch die Nähe zur Nordsee bestimmt. Die Wasserflächen wirken sich ausgleichend auf die Lufttemperaturen aus und bewirken eine hohe Luftfeuchte. Die Durchschnittstemperatur beträgt in den Sommermonaten 13°C und in den Wintermonaten 4°C. Die Niederschläge sind über das Sommer- und Winterhalbjahr relativ gleich verteilt (Sommerhalbjahr: 374 mm, Winterhalbjahr: 323 mm). Aufgrund der im Vergleich zu Landflächen geringen Oberflächenrauigkeit der Wasserflächen entsteht eine stärkere Windexposition der küstennahen Bereiche. Hierbei herrschen westliche bis nordwestliche Winde vor.

Die Luftqualität Burhaves ist insgesamt durch eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des Fehlens größerer emittierender Industriebetriebe ist auch für das Plangebiet von einer günstigen Situation auszugehen.

## 2.1.3 Landschaft und landschaftsgebundene Erholung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Plangebiet im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland geprägt. Die Umgebung ist in Richtung Südosten durch Grünlandnutzung geprägt. Eine Sichtbeziehung ist nicht vorhanden, da ein kleiner Siedlungsstreifen zwischen Geltungsbereich und offener Landschaft liegt. Im Süden und Westen bestehen relativ ausgedehnte Siedlungsgebiete und begrenzen den weiteren Blick. Die

---

<sup>6</sup> LBEG: NIBIS@Kartenserver (Stand Juli 2014)

Nordsee mit ihren Wattflächen ist vom Plangebiet aufgrund des vorgelagerten Deiches nicht sichtbar, vom Deich bietet sich dagegen meist ein guter Blick in das Plangebiet hinein. Die Baumreihe westlich des Hotels und die Hotelanlage selbst wirken teilweise blickbegrenzend. Im Südwesten wird der Blick durch die an das an den Geltungsbereich angrenzende Ferienhausgebiet begrenzt. Die weitgehend gehölzfreien kleinparzelligen Grundstücke sind mit Ferienwohnungen bebaut und weisen einen hohen Scherrasenanteil auf. Durch die geringe optische Gliederung wirken sie als Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Mit Blick auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders hervorzuheben sind innerhalb des Gebietes:

- 5 alte Pappeln an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- der sich durch den Geltungsbereich ziehende 3-4 m breite Graben mit ausgeprägtem Schilfröhricht
- der teilweise aufgeweitete Graben mit Schilfröhricht und offenen Wasserbereichen an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- die Baumreihe aus Erlen und Eschen mit vorgelagerten Brombeergebüschen entlang eines Grabens westlich des bestehenden Hotelgrundstücks sowie
- der offene Charakter des Gebietes mit seiner Grünlandnutzung.

In unmittelbarer Nähe des Gebietes ist dies die Deichanlage mit den dahinter liegenden Meeresbereichen. Des Weiteren die Siedlungsbereiche mit gestalteten, meist jungen Gartenanlagen mit hohem Scherrasenanteil und meist relativ jungem Baumbestand. Im Südosten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet mit seiner offenen Landschaft, die weitreichende Blickbeziehungen ermöglicht.

#### **2.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Derzeit wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich wird derzeit als Hotel „Haus am Meer“ genutzt. Im Umfeld des Plangebietes finden sich ausgedehnte Wohn- bzw. Ferienhausgebiete jüngerer Datums. Entlang der Straße „Am Deich“ liegen nach Südosten hin mehrere Wohnnutzungen und Hofflächen, im Nordwesten bestehen an der Straße relativ ausgedehnte Parkplätze. Vor dem Deich besteht ein Campingplatz.

Entsprechend der starken touristischen Inanspruchnahme gibt es in Burhave eine hohe Zahl an Ferienwohnungen, Gastronomiebetrieben und weiteren touristischen Angeboten wie ein Strandbad und eine Spielescheune. Zudem existieren im Ort Einkaufsmöglichkeiten.

Relevante Lärmbelastungen des Bereichs sind nicht bekannt. Verkehrslärm könnte durch die Nutzung der Straße „Am Deich“ entstehen, durch die mäßige Nutzung der Straße sind aber keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Durch die angrenzenden Siedlungsbereiche können für sie typische Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken. Geruchsimmissionen sind im Zuge der Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen östlich des Geltungsbereiches nicht vollständig auszuschließen. Durch die umgebenden Siedlungslagen und die hohe Frischluftzufuhr durch die küstennahe Lage sind erhebliche Belastungen aber nicht wahrscheinlich.

Als sonstige Sachgüter sind die baulichen Anlagen und die landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Plangebietes zu nennen, die Böden zeichnen sich durch ein hohes natürliches Ertragspotenzial aus. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Bereich des bestehenden Hotels innerhalb von SO4 befindet sich eine denkmalgeschützte Wurt (Burhave, FStNr. 71).

### **2.1.5 Wechselbeziehungen**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als das die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden.

Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die die Landschaft prägt und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auszugehen. Der Umweltzustand würde sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Burhave, Erweiterung Ferienpark am Meer“ werden im Anschluss an die westlich und südlich gelegene Wohn- bzw. Ferienhausbebauung weitere Flächen zur Erholung und touristischen Nutzung geschaffen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über zwei geplante Stichstraßen von der im Osten angrenzenden Straße „Am Deich“.

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung einer Reihe von Gehölzen vorgesehen. Die restlichen Bäume sollen erhalten werden. Der Schutz der Gehölze im Südosten wird durch die Ausweisung einer insgesamt 3,0 m breiten privaten Grünfläche gesichert.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird ein Bereich als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Durch extensive Pflegemaßnahmen können sich neben dem Grabenabschnitt z.B. feuchte Ruderalbiotope entwickeln.

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches zum bestehenden Ferienhausgebiet hin, wird ebenfalls ein 3,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren werden im Bereich des bestehenden Hotels 5,0 m breite Grünflächen festgesetzt, um bereits vorhandene Gehölze zu schützen bzw. zu entwickeln. Relativ zentral innerhalb des Geltungsbereiches wird ein 5,0 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist gemäß textl. Festsetzung mit Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen, sie dient der Gliederung des Plangebietes. Der bogenförmig durch das Plangebiet laufende Graben wird als 3,0 m breite Wasserfläche festgesetzt.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor allem aufgrund der Neuversiegelung von etwa 17.063 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen und dem damit einhergehenden Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten. Durch den möglichen Ausbau der Straße „Am Deich“ können weitere Versiegelungen bis 2.500 m<sup>2</sup> auftreten. Die bisher prägenden Grünlandbiotop mit teilweise mesophiler Ausprägung werden voraussichtlich vollständig verschwinden. Zudem sind neben dem direkten Verlust von Gehölzen auch Verluste bzw. Qualitätsminderungen von Gäben und sie begleitenden Röhrichtstrukturen zu erwarten. Durch die Bebauung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von 20 m sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Mensch**

### **2.4.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Versiegelte Flächen erfüllen kaum bis keine Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Neben den direkten versiegelungsbedingten Verlusten kommt es durch die anthropogene Gestaltung der Freiflächen zu weiteren relevanten Beeinträchtigungen. Mit der Überbauung und Versiegelung der Grundflächen sowie der Gehölz- und Röhrichtverluste sind somit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

Betroffen sind insbesondere die mäßig artenreichen, offenen Grünlandbereiche des Plangebietes. Durch die Planung kommt es außerdem zu einem Verlust von Grabenstrukturen auf ca. 180 m Länge. Ein größerer Teil davon ist allerdings nur temporär wasserführend und weist keine spezielle Wasservegetation auf. Bei einem eventuellen Ausbau der Straße „Am Deich“ könnten unter Umständen auch dort Grabenstrukturen auf eine Länge von 90 m betroffen sein. Diese Auswirkungen sind aber im Straßenbauverfahren zu beurteilen.

Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens sind etwa 100 m Graben (mit relativ hochwertigen Strukturen) betroffen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass diese weitgehend in das Regenrückhaltebecken integriert werden können, so dass hier kein Verlust von Gewässern zu erkennen ist.

Der bogenförmig durch den Geltungsbereich verlaufende Graben wird als Wasserfläche festgesetzt, Verluste von Grabenstrukturen werden hier somit vermieden, es kann allerdings zu einer Qualitätsminderung kommen. Alle weiteren Gräben im Gebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB als private Grünfläche gekennzeichnet in denen die Gräben zu erhalten sind. Es kommt somit durch das Vorhaben nur zu relativ geringen Gewässerverlusten (meist niedriger ökologischer Qualität) und abschnittswisen Qualitätsminderungen. Im Gegenzug werden durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens ähnliche Biotopstrukturen geschaffen.

Hinsichtlich der Betroffenheiten von Tiervorkommen liegen keine Detailkenntnisse vor.

### **2.4.2 Boden, Wasser, Klima / Luft**

Im Bereich der geplanten Ausweisung des Sondergebietes findet eine teilweise Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung statt. Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum im Naturhaushalt, als Bestandteil der

Wasser- und Nährstoffkreisläufe, einschließlich Reduzierung der Versickerungsleistung und der Neubildungsrate sowie Erhöhung der Abflussmengen, als auch als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Funktionen im Stoffhaushalt einer Landschaft, des Klimahaushaltes und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren. Das Schutzgut **Boden** wird somit **erheblich beeinträchtigt**.

Durch die Versiegelung wird die Fähigkeit zu Versickerung des Niederschlags ebenfalls erheblich gestört, damit wird das Schutzgut **Wasser** zwar beeinträchtigt, durch die ohnehin geringe Neubildungsrate des Grundwassers im Plangebiet werden die Beeinträchtigungen allerdings als **nicht erheblich** eingestuft.

Durch die Planung gehen Gräben verloren oder können in ihrer Funktion verändert werden, dadurch können sich erhebliche Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses ergeben. Gemäß Oberflächenentwässerungskonzept ist zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses soll im Bereich des aufgeweiteten Grabens im Westen des Plangebietes angelegt werden. Die Entwässerung in das Regenrückhaltebecken wird mit Regenwasserkanälen im Bereich der geplanten Straßenzüge stattfinden. Die relativ kleinflächigen Gewässerverluste (vgl. Kap. 2.4.1) werden vorliegend ebenfalls nicht als erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gewertet.

Eine kleinräumig klimatische Verschärfung ist durch Veränderung in ein Siedlungsklimatop, das sich allgemein durch eine geringere Luftfeuchtigkeit und erhöhte Lufttemperaturen auszeichnet, zu erwarten. Gemindert werden diese Auswirkungen durch der teilweisen Erhalt der Gehölzstrukturen und Gestaltung der Grünflächen. Die Beeinträchtigungen von **Klima und Luft** sind durch die Planung **nicht erheblich**.

### 2.4.3 Landschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes mit offenen Grünlandbereichen wird vollständig überplant. Der Bereich wird zukünftig durch eine Bebauung mit relativ großflächigen bis zu 20 m hohen Gebäuden, versiegelten Flächen und gestalteten Grünflächen gekennzeichnet sein. Durch die maximale Höhe von 20 m werden die Gebäude ein prägendes Element des Landschaftsbildes. Generell kommt es so zum Verlust einer Freifläche mit landschaftstypischer Grünlandnutzung mit naturnahen Strukturelementen (Gräben, Schilf und Gehölze). Durch die Gebäudehöhe kommt es zu optischen Fernwirkungen, so werden die Gebäude auch von vor dem Deich liegenden Flächen aus sichtbar sein.

Das Meer ist vom Plangebiet und seiner näheren Umgebung aus durch die Barrierewirkung des Deiches bereits jetzt nicht zu sehen. In die anderen Richtungen ist der Geltungsbereich durch die umliegende Bebauung begrenzt, so dass keine bedeutenden Sichtachsen bestehen. Die bestehenden Ferienhauswohnungen im Westen stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Ungeachtet dessen wird der Eindruck dieses Landschaftsausschnittes deutlich verändert und die **Erheblichkeitsschwelle überschritten**.

#### 2.4.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Lage im Umfeld bestehender Siedlungsgebiete und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind bei der Planung folgende Auswirkungen auf den Mensch zu beachten.

Verkehrslärm wirkt hauptsächlich durch die Kreisstraße „Am Deich“ auf das Plangebiet ein, generell ist die Straße nur mäßig befahren und relevante Lärmbelastungen sind somit nicht zu erwarten. Durch die Planung kommt es voraussichtlich nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die umliegenden Siedlungsgebiete sind bereits durch den eigenen verkehrsbedingten Lärm gekennzeichnet. Durch die Umsetzung der Planung lassen sich keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Verkehrslärm absehen.

Durch die Planung eines Erholungsgebietes ergeben sich aus der geplanten Nutzung keine weiteren relevanten Lärmimmissionen für die umgebenden Siedlungsgebiete.

Das Plangebiet liegt in der Nähe landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen. Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Gerüchen, die sich aus dieser Nutzung ergeben, sind möglich und müssen von zukünftigen Bewohnern toleriert werden. Durch die Planung sind keine relevanten Geruchsemissionen zu erwarten.

Durch die Planung wird die intensive Erholungsnutzung in der Region gefördert.

Kulturgüter: Durch die Planung ist eine denkmalgeschützte Wurt betroffen. Allerdings handelt es sich an dieser Stelle lediglich um eine bestandssichernde Planung. Dennoch ist zu beachten, dass mit archäologischen Funden und Befunden bei Erdarbeiten gerechnet werden muss. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in SO 4 bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung als Sachgut. Die beiden bestehenden Gebäude unterliegen derzeit der Hotelnutzung und werden in ihrem Bestand lediglich bestätigt. Weitere Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine weiteren Betroffenheiten entstehen.

#### 2.4.5 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden und Tiere der freien Landschaft verdrängt werden.

Die Auswirkungen, die sich aus der Realisierung dieses Bebauungsplanes ergeben können, wurden dargelegt, dabei wurden Wechselbeziehungen jeweils mit einbezogen.

## **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

### **2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

- Im Bereich des derzeitigen Hotelgrundstückes erfolgt lediglich eine bestandssichernde Planung, umgebende Gehölzstrukturen werden als Grünflächen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen mit Erhaltungsgebot werden die betroffenen Gehölze gesichert und können ggf. in ihrer Qualität verbessert werden.
- Das entstehende Regenrückhaltebecken wird möglichst extensiv gepflegt, um die Etablierung einer feuchten Ruderalvegetation zu ermöglichen. Gleichzeitig werden hier zusätzliche wassergeprägte Biotopstrukturen geschaffen, die das Ausmaß des Verlusts von Grabenstrukturen mindern.
- Der sich durch den Geltungsbereich ziehende Graben wird als Wasserfläche festgesetzt, so kann an zentraler Stelle des Geltungsbereiches eine Grabenstruktur erhalten werden, die gleichzeitig der Entwässerung dient.
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot in einem 3 m breiten Streifen an den südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches, um die randlichen Strukturen wie Gräben und Gehölze zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Gleichzeitig dient die vorgelagerte Grünfläche dem Schutz der bestehenden Strauchhecke und der Bäume an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- Das Anpflanz- und Erhaltungsgebot gilt auch für die Gehölze und Grabenstrukturen um die bestehende Hotelnutzung, damit wird der Erhalt dieser wertgebenden Strukturen gesichert und gegebenenfalls eine Ergänzung ermöglicht.
- Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Nutzung einer Fläche, die einen bestehenden Siedlungszusammenhang erweitert, um die offene Landschaft nicht unnötig zu belasten.
- Durch die Anlehnung der Gebäudekonstruktion an maritime Formen soll eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht werden. Insgesamt soll es so zu einer Stärkung der Erlebbarkeit des Küstenraumes kommen.
- Die Bodenversiegelung wird durch den städtebaulichen Entwurf minimiert. Aufgrund der Gebäudehöhen werden Ferienwohnungen auf einer kleineren zu versiegelnden Fläche untergebracht als das bei reinen Ferienhäusern der Fall wäre.
- Die interne Erschließung erfolgt lediglich über zwei Stichstraßen zur Straße „Am Deich“ um möglichst wenig Verkehrsfläche festsetzen zu müssen. Darüber hinaus wird der ruhende Verkehr weitgehend in die Gebäude integriert, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen für Parkplätze vermieden werden. Zusätzliche Stellflächen im Bereich der Deichschutzzone werden auf ein möglichst geringes Maß reduziert.

- Beachtung der Hinweise zum besonderen Artenschutz, insbesondere Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten. Ansonsten kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch eine ökologische Baubegleitung auf der Ausführungsebene vermieden werden.

## 2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die festgesetzte 5 m breite private Grünfläche im Zentrum des Geltungsbereiches dient neben der Gliederung des Sondergebietes zum Ausgleich für Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen. Durch die Anlage können die durch das Vorhaben verursachten Gehölzverluste ausgeglichen werden.

Die Grünfläche ist auf einer Breite von 5 m als eine dreireihige Feldgehölzhecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und Reihenabstand von 1 m anzulegen. Die Sträucher sollen mindestens die Pflanzqualität verpflanzter Sträucher mit 4 Trieben und eine Höhe 60 - 100 cm aufweisen. Zu pflanzende Bäume sollen eine Höhe von 125 - 200 cm oder als Hochstamm einen Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe aufweisen.

Die geplanten Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Anwuchs der Gehölze ist durch geeignete Pflege- und Wildschutzmaßnahmen sicherzustellen.

### Pflanzliste

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

### Biotopwert-Bilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen des Vorhabens wird eine Bilanzierung der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.<sup>7</sup> durchgeführt.

Dazu wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden die betroffenen Biotoptypen einer Wertskala von Wertfaktor (WF) 0 (Pessimalkwert) bis WF 5 (Optimalwert) zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die durch Aufsummierung aller im Plangebiet bilanzierten Biotoptypen zur WE-Gesamtwertigkeit im Ist- bzw. im Planzustand aufsummiert werden.

Aus der Differenz dieser beiden WE ergibt sich WE-Defizit bzw. der WE-Kompensationsbedarf.

Im Bereich des bestehenden Hotelgrundstückes ist durch die hier geplante bestandsorientierte Festsetzung mit keiner Änderung der Biotopwerte zu rechnen, so dass diese Teilflächen bei der nachstehenden Vorher-Nachher-Betrachtung neutral bzw. in der Biotopwert-Bilanzierung ohne Wertung (o. W.) bleiben.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wurden aufgrund der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehrsflächen festgesetzt, um die verkehrlichen Belange der Straßenbaubehörde zu sichern. Diese Teilflächen werden von der Bauflächenentwicklung und der internen Verkehrserschließung nicht berührt und bleiben in diesem Falle bei der Vorher-Nachher-Betrachtung gleichfalls ohne Wertung. Soweit hier gegebenenfalls Straßenausbaumaßnahmen angestrebt werden, sind die damit einhergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung zu prüfen.

Der sich demnach ergebende Bestandsflächenwert ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

---

<sup>7</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Tabelle: Ermittlung des Bestandsflächenwertes:**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
FGR	1.872	3	5.616
FGR +	707	4	2.828
FGR	37	o. W.	o. W.
GIF	4.807	2	9.614
GIF/GMS	24.322		
davon 2/3 GIF	16.214	2	32.428
davon 1/3 GMS	8.108	3	24.324
HFB	24	3	72
<i>HFB</i>	89	o. W.	o. W.
HFM	197	3	591
HFS	147	3	441
ONS	107	1	107
<i>ONS</i>	4.013	o. W.	o. W.
OVP	440	0	0
OYS	30	0	0
UHM/BRR	1.038	3	3.114
<i>Bereich der geplanten Verkehrsfläche am Deich<sup>8</sup></i>	<i>3.107</i>	<i>o. W.</i>	<i>o. W.</i>
	<b>40.938</b>		<b>79.135</b>

Für die Ermittlung des Bestandsflächenwertes ist in den Bauflächen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % ein Versiegelungsgrad von 75 % zu veranschlagen.

In der Deichsicherungszone entstehen mehrere Bereiche mit Stellplätzen. Ansonsten bleiben vergleichsweise großflächige grünlandartige Bereiche bestehen. Diese Flächen werden stellenweise einem Scherrasen entsprechen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass in Folge geringer Pflegeintensität auf einem Teil der verbleibenden Fläche höherwertige Biotope entstehen, die z.B. dem Typus einer halbruderalen Gras- und Staudenfluren ähneln bzw. grünlandartig bleiben. Insgesamt werden diese Fläche dem Wertfaktor WF 2 zugeordnet (vergleichbar Intensivgrünland).

Im Bereich der Regenrückhaltung können in Verbindung mit einer extensiven Pflege ebenfalls Ruderalbiotope und weitere durch Feuchteinfluss geprägte Biotoptypen entstehen.

<sup>8</sup> Biotoptypen im Bereich der geplanten Verkehrsfläche am Deich:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>
FGR	95
GIF	43
GRA (Straßenbegleitgrün)	511
HFS	232
ONS	204
OVP	116
OVS	1.906
	<b>3.107</b>

Der sich demnach ergebende Planungsflächenwert ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle: Ermittlung des Planungsflächenwertes**

<b>Festsetzung / Biotoptyp</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
<b>SO Erholung gesamt</b> (18.409 m <sup>2</sup> )			
Davon SO1-SO3 (GRZ 0,5, 16.485 m <sup>2</sup> )			
davon versiegelte Fläche	12.364	0	0
davon Grünfläche (Garten)	4.121	1	4.121
<i>Bereich der bestandsorientierten Festsetzung Sonstiges Sondergebiet SO4, SO5, Deichschutzzone, Gartenbereich des best. Hotels Erhalt und Anpflanzung um SO4, SO5</i>	4.139	o. W.	o. W.
<b>Verkehrsfläche</b> (1.982 m <sup>2</sup> )			
Versiegelte Fläche (rd. 90%)	1.783	0	0
Verkehrsgrünfläche (rd. 10%)	198	1	198
<i>Verkehrsfläche am Deich</i>	3.107	o. W.	o. W.-
<b>VBZ</b> (2.916 m <sup>2</sup> )			
F+R	278	0	0
St	2.638	0	0
<b>Private Grünfläche</b> (13.979 m <sup>2</sup> )			
Deichschutzzone,	7.627	2	15.254
Regenrückhaltebecken (z.B. feuchte Ruderalbiotope)	2.231	3	6.693
	934	3	2.802
Anpflanzen von einheimischen Gehölzen	921	3	2.763
Erhalt und Anpflanzung	51	1	51
Grünfläche mit GFL (regelmäßige Wegeverbindung)			
<b>Wasserfläche (Graben)</b>	545	3	1.635
	<b>40.938</b>		<b>33.517</b>

Die Gegenüberstellung von Bestandsflächenwert und Planungsflächenwert verdeutlicht ein Defizit von 45.618 WE, das durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

## Darlegung der außergebietlichen Kompensationsmaßnahmen

### **Bestand**

Für die Kompensation ist eine zusammenhängende Fläche „Am Deich“, Flurstücke 106 und 109/4, Flur 2, Gemarkung Waddens (Übersichtslageplan und Lageplan s. Anhang). vorgesehen. Die beiden Flurstücke weisen zusammen eine Größe von 48.832 m<sup>2</sup> auf.

Es handelt sich um Intensivgrünland, meist ohne Feuchtezeiger und entspricht somit im Wesentlichen dem Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT), in Teilbereichen treten auch Feuchtezeiger auf, hier entspricht der Biotoyp dem sonstigen feuchten Intensivgrünland (GIF). Randlich treten sehr kleinräumig flutrassenartige Bestände auf. Das Intensivgrünland ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages mit der Wertstufe 2 zu bewerten.

Im Süden und Westen wird die Fläche durch relativ schmale Gräben begrenzt, daran schließt sich weiteres Intensivgrünland an. Im Norden wird die Fläche von der Straße „Am Deich“ und den anschließenden Deichanlagen begrenzt. Im Nordosten besteht ein großes Grundstück mit Gebäuden, Gartenanlagen und Baumbestand.

Im Osten wird Flurstück das 106 vom Waddenser Sieltief begrenzt, dieses verläuft im Norden östlich des oben genannten Grundstücks und weist dort teilweise ausgedehnte Schilfbestände auf (bestehende Ausgleichsfläche). An diese Bestände schließt wiederum Intensivgrünland an. Die beiden Flurstücke werden außerdem durch einen relativ breiten Graben voneinander getrennt, der in das Waddenser Sieltief mündet.

### **Vorgesehene Maßnahmen**

Auf den oben beschriebenen Flächen sind im Wesentlichen eine Grünlandextensivierung und die Schaffung von Röhrichtbeständen auf 6.800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Maßnahmen werden im Folgenden detaillierter ausgeführt. Zur Abgrenzung siehe Karte im Anhang.

#### Maßnahmen zur Grünlandextensivierung

Um die Ziele für artenreiches Feuchtgrünland unter Berücksichtigung von Brut- und Rastvogelfunktionen umzusetzen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Ausschließlich Nutzung als Dauergrünland,
- Festlegung von Bewirtschaftungszeiten, um eine ungestörte Brutzeit für Wiesenbrüter zu gewährleisten,
- Gegebenenfalls Pflegemahd mit Abtransport des Mähgutes bzw. Beweidung mit hoher Individuendichte, um einen kurzrasigen Bestand für die Wiesenbrüter im Frühjahr zu schaffen, und um Dominanzbestände von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele einzudämmen.

Im Einzelnen werden für die Fläche folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Kein Umbruch der Fläche, Nachsaat nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen,

- keine Veränderung der Oberflächengestaltung des Bodens (Bodenreliefs), außer zur Anlage von eventuellen Feuchtstellen zur Etablierung von Feuchtgrünland bzw. Röhrichtstrukturen,
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel (Ausnahmen in besonderen Fällen nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich),
- keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Nachsäen etc.) und kein Befahren der Flächen nach dem 01. März bis zum 15. Juni jeden Jahres,
- keine Aufbringung von mineralischem Stickstoffdünger und organischem Dünger vor dem 15. Juni jeden Jahres,
- Begrenzung der Düngemengen auf max. 80 kg Stickstoff pro ha pro Jahr, bei Weidenutzung sind gegebenenfalls angepasste Düngegaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen,
- keine Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen, Mist o.ä.,
- keine Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen,
- bei Wiesen- und Mähweidenutzung: keine Mahd vor dem 15. Juni jeden Jahres; die Mahd soll zweischürig stattfinden. Durchführung der Mahd nicht ringförmig von außen nach innen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen,
- bei Weide- und Mähweidenutzung: maximal drei Tiere pro Hektar in der Zeit vom 01. März bis zum 15. Juni, danach bis zum 31. Oktober jeden Jahres keine Begrenzung der Weidetierdichte, vom 01. November bis 28. Februar keine Beweidung zulässig,
- bei Weide- und Mähweidenutzung: Keine Zufütterung, keine Portionierung der Fläche,
- die Kurzrasigkeit der Fläche im Herbst/ Winter ist erforderlichenfalls durch einen dritten Pflegeschnitt mit Abtransport des Mahdgutes im September/ Oktober zu gewährleisten (bei Beweidung ggf. Ausmähen der Geilstellen ausreichend),
- die Kurzrasigkeit kann auch durch einen Viehauftrieb mit hoher Individuenzahl (z.B. mit Schafen) im September/ Oktober erreicht werden.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z.B. Kalkung, Mahd- und Weidetermine) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

#### Maßnahmen zur Schaffung von Röhrichtstrukturen

Aufgrund der angrenzenden Gewässerstrukturen und des dort bereits bestehenden Schilfbewuchses ist bei Einstellung der regelmäßigen Mahd mit einem zeitnahen Einwandern der Schilfbestände in die angrenzenden Flächen zu rechnen.

Im Einzelnen werden für die die geplante Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung,
- falls ein hoher Anteil von Großgehölzen aufkommt, sind diese zu entfernen.

## **Beurteilung**

Durch die Extensivierung von Intensivgrünland (Aufwertung von Wertfaktor 2 zu WF 3) auf 42.022 m<sup>2</sup> können 42.022 Werteinheiten kompensiert werden. Durch die Schaffung von Röhrichtflächen auf Intensivgrünland (Aufwertung von WF 2 zu WF 4) auf 6.810 m<sup>2</sup> können weitere 13.620 WE kompensiert werden. Insgesamt wird somit ein Ausgleichsflächenwert von 55.642 WE erreicht.

Damit wird das für das Plangebiet ermittelte Wertdefizit (WE) ausgeglichen. Nach Zuordnung zum vorliegenden Bebauungsplan verbleiben noch 10.024 WE, die zur Ausgleichszuordnung für andere Eingriffe Verfügung stehen.

Die Maßnahmen tragen zur Aufwertung der landschaftstypische Eigenart und Vielfalt bzw. zur landschaftsgerechten Neugestaltung bei, so dass gleichfalls der Ausgleich für das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung gewährleistet ist.

## **2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 wurde eine städtebauliche und nachfrageorientierte Konzeptstudie durchgeführt in der fünf Varianten geprüft wurden. Eine der Varianten wurde in der Konzeptstudie ausgewählt und weiter verfeinert. Der Bebauungsplan basiert auf diesen Ergebnissen.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten**

Zur Durchführung der Umweltprüfung und Dokumentation im Umweltbericht wurde eine örtliche Erfassung der Biotoptypen im April und Juli 2014 durchgeführt. Zudem wurden allgemein verfügbare Quellen ausgewertet (s. Angaben im Text).

Für das Gebiet liegen keine systematischen Erfassungen der Fauna vor. Das Vorhandensein geschützter Arten aus den Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und der Amphibien kann auf Grund des derzeitigen Kenntnisstandes nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Die Gemeinde Butjadingen wird Hinweise zu unvorhergesehenen Umweltauswirkungen der Planung aufnehmen und diese dokumentieren, soweit solche Hinweise aus der Bevölkerung oder von den für die Umweltüberwachung zuständigen Behörden oder auf sonstigem Weg der Gemeinde zur Kenntnis gelangen. Bei Bedarf wird die Gemeinde Butjadingen diesen Hinweisen nachgehen und Maßnahmen zur Bewältigung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen der Planung einleiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Butjadingen stellt den Bebauungsplan Nr. 173 „Burhave, Erweiterung Ferienpark Am Meer“ auf, um die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Erholung auf einer derzeit hauptsächlich als Grünland genutzten Fläche im Nordosten Burhaves zu ermöglichen. Hierdurch sollen qualitativ hochwertige Ferienwohngebiete und Ferienhäuser geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 4,1 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholung“ auf rd. 1,84 ha,
- private Grünflächen auf rd. 1,18 ha,
- Straße auf rd. 0,51 ha,
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung 0,29 ha,
- Fläche für die Wasserwirtschaft auf rd. 0,22 ha und
- Wasserfläche auf rd. 0,05 ha.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere betroffen sind Flächen des Intensivgrünlandes bzw. des mäßig artenreichen mesophilen Grünlandes. Zudem sind neben dem direkten Verlust von Gehölzen auch Verluste bzw. Qualitätsminderungen von Gräben und begleitenden Röhrichtstrukturen zu erwarten. Durch die Bebauung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von 20 m sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen), Boden und Landschaftsbild erheblich betroffen sind. Der Wertverlust kann durch

---

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden, so dass ein Defizit von 45.618 Wertpunkten entsteht.

Die Kompensation erfolgt etwas 5 km östlich südlich der Straße am Deich auf einer rund 4,8 ha großen Fläche, die derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Vorgesehen sind eine Grünlandextensivierung und die gewässerbegleitende Anlage von Schilfröhrichten. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können auf diesen Flächen vollständig ausgeglichen werden.