

rechtskräftige Fassung

Bebauungsplan Nr. 21

„Schweiburg“

der Gemeinde Jade

Planungsbüro Heye

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

Am Weserdeich 3 – 26931 Elsfieth-Lienen – Telefon 04404/3366

Telefax 04404/2478

Begründung**zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schweiburg“ der Gemeinde Jade****Inhaltsverzeichnis**

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
- IV. Aufstellungsbeschluss
- V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang
(Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, textliche Festsetzungen und nachrichtliche Eintragungen)
- VII. Infrastruktur
 - 1. Straßenverkehrsflächen
 - a) Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - b) Veränderungen durch die Planung
 - c) Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 - 2. Spielplatz
 - 3. Ver- und Entsorgung
 - a) Trinkwasserversorgung
 - b) Abwasserbeseitigung
 - c) Stromversorgung
 - d) Gasversorgung
 - e) Fernmeldetechnische Versorgung
 - f) Abfallbeseitigung/Wertstofftrennung
 - g) Oberflächenentwässerung
 - 4. Brandschutz
 - 5. Altablagerungen
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 - 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 - 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 - 2. Veränderungen durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Jade gehört nach dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm zu einem „ländlichen Raum“, d. h. in den ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

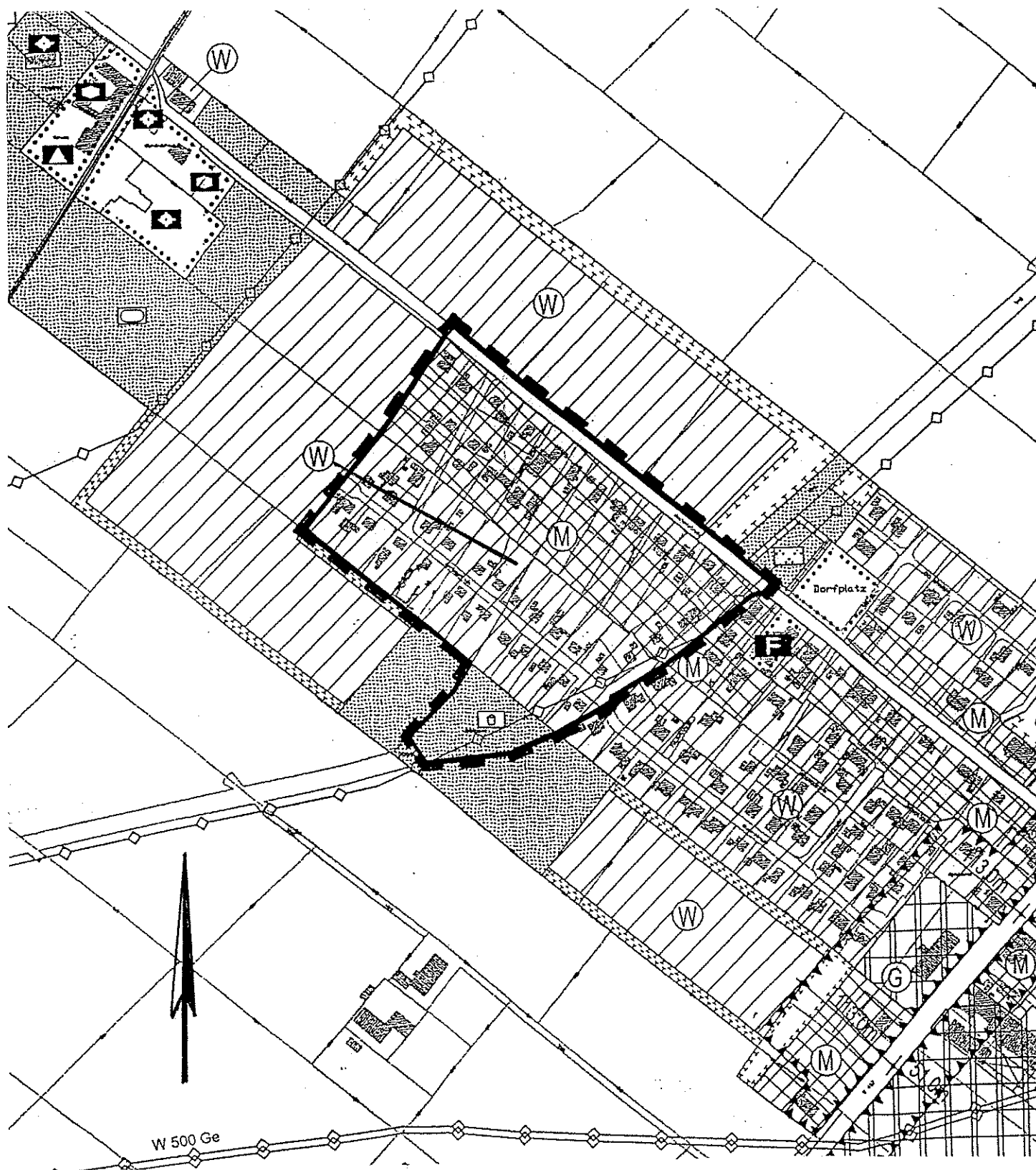
Weiterhin ist nach dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen für die ländlichen Räume eine ausreichende Bevölkerungsdichte anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur möglichst zu erhalten sowie auf die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen hinzuwirken. Außerdem ist eine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit ausreichenden und qualifizierten Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten, auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

In bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan ist zu berücksichtigen, dass nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in den ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 zum Teil als gemischte Baufläche, zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar (siehe hierzu den Planausschnitt auf der nächsten Seite).

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



--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21

III. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Schweiburg“ wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den vorliegenden Planbereich bauleitplanerisch zu ordnen und auf den langgestreckten Grundstücken eine Hinterbebauung zu ermöglichen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Art der Baulandbeschaffung dem Anliegen des § 1a BauGB, nämlich sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, eine große Beachtung zukommt, weil bei dieser Art der Baulandbeschaffung keine Straßenverkehrsflächen anfallen.

Weiterhin ist in bezug auf die geplante Hinterbebauung zu berücksichtigen, dass der Ort Schweiburg im Gemeindegebiet einen Siedlungsschwerpunkt mit einer umfangreichen Infrastruktur darstellt. So verfügt der Ort Schweiburg u. a. über eine Grundschule, eine Kirche, einen Kindergarten, ein Gemeindehaus, einen Edeka-Markt, einen Friseur, eine Bäckerei, ein Restaurant, eine Raiffeisenbank und eine Tankstelle.

IV. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 17.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schweiburg“ beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das vorliegende Plangebiet umfasst ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Der Siedlungsbereich wird durch die Kirchenstraße, welche am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, die Gartenstraße und die „Kurze Straße“ (Stichstraße) erschlossen.

Die baulichen Anlagen sind von Nutz- und Ziergärten umgeben.

Der Bereich des geplanten Spielplatzes stellt sich zur Zeit als Grünfläche dar.

Am Rand und innerhalb des Plangebietes verlaufen teilweise Gräben (Gewässer III. Ordnung). Die vorhandenen Gräben wurden im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesen.

VI. Planungsumfang

(Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, textliche Festsetzungen und nachrichtliche Eintragungen)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schweiburg“ ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 85900 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	=	32050 m ²
Mischgebiete	=	35370 m ²
Verkehrsflächen	=	9960 m ²
Wasserflächen	=	2690 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage)	=	3960 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	=	1870 m ²

Durch die vorliegende Planung wird kein Vorhaben vorbereitet, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, weil im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes das vorhandene Siedlungsgebiet bauleitplanerisch geordnet und auf den langgestreckten Grundstücken eine Hinterbebauung ermöglicht werden soll.

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in bezug auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um zukünftig eine Erschließung des Flurstückes 88/18 sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt, welcher mit der zukünftigen Versiegelung des Plangebietes durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen verbunden ist, auszugleichen, wurden in den vorliegenden Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen Nr. 3a, 3b, 3c und 3d aufgenommen.

Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 ergaben sich in bezug auf die vorhandenen Gräben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, welche teilweise durch vorhandenen Grundstücke verlaufen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Versorgungsleitungen/-anlagen der EWE AG.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

a) Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kirchenstraße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gartenstraße und die „Kurze Straße“ (Stichstraße).

b) Veränderungen durch die Planung

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Veränderung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen zum Inhalt.

c) Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird in nord-östlicher Richtung über die Gartenstraße bzw. die „Kurze Straße“ an die Kirchenstraße angebunden. Die Kirchenstraße mündet in süd-östlicher Richtung in die B 437.

2. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist im Plangebiet vorhanden.

Nachweis:

$$32050 \times 0,8 = 25640 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}$$

$$35370 \times 0,8 = \underline{28296 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}}$$

$$53936 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}$$

$$53936 \times 2 \% = 1078,72 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $1870 \text{ m}^2 > 1078,72 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Grundstück / Spielplatz beträgt $370 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

Hierbei ist zu berücksichtigen dass innerhalb des Pastorengartens, welcher sich nord-westlich des Plangebietes befindet, ein weiterer Spielplatz vorhanden ist.

3. Ver- und Entsorgung

a) Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist kann durch einen Anschluss an das vorh. Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden. Dieser Hinweis bezieht sich auf die geplante Hinterbebauung.

In bezug auf die vorhandenen Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zur Kläranlage in Jaderberg abgeleitet werden. Dieser Hinweis bezieht sich auf die geplante Hinterbebauung.

c) Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom kann durch einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden. Dieser Hinweis bezieht sich auf die geplante Hinterbebauung. In bezug auf die vorh. Versorgungsleitungen/-anlagen der EWE AG, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas kann durch einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden. Dieser Hinweis bezieht sich auf die geplante Hinterbebauung.

e) Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

f) Abfallbeseitigung/Wertstofftrennung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrag des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

g) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation und die vorhandenen Gräben in den Süder Wasserzug abgeleitet. Der erforderl. Oberflächenentwässerungsplan wird im Rahmen der Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes erstellt und mit dem Landkreis und dem zuständigen Entwässerungsverband abgestimmt.

4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch die vorhandenen Wasserhydranten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich ein vorh. Siedlungsgebiet umfasst.

5. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich ein vorhandenes Siedlungsgebiet umfasst.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Planbereich umfasst ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Die baulichen Anlagen sind von Nutz- und Ziergärten umgeben. Am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kirchenstraße. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Gartenstraße und die „Kurze Straße“ (Stichstraße).

Am Rand und innerhalb des Plangebietes sind Gräben vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (LRP) stellt das Plangebiet als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten bzw. ohne hohem Arteninventar, d. h. das vorliegende Plangebiet umfasst einen besiedelten Bereich, in dem nur die üblichen Gartenvögel vorkommen.

Nord-östlich schließt eine Neubausiedlung an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Nord-östlich des Plangebietes befinden sich Weideflächen (ohne Anpflanzungen). Außerdem verläuft östlich des Plangebietes der ehemalige Bahndamm, welcher auf beiden Seiten eine Bepflanzung aus hohen Laubbäumen aufweist.

Süd-östlich des Plangebietes befindet sich der Siedlungsschwerpunkt des Ortes Schweiburg mit dem Dorfplatz, dem Edeka-Markt, der Raiffeisenbank, einem Restaurant, einer Bäckerei, einer Tankstelle, einem Landmaschinenhandel, einem Tischlerei- und Zimmereibetrieb usw.

Westlich des Plangebietes sind Weideflächen (ohne Anpflanzungen) vorhanden. Die landwirtschaftlichen Höfe, welche ebenfalls westlich des Plangebietes vorhanden sind, sind von hohen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Planbereich städtebaulich geordnet und eine Hinterbebauung auf den langgestreckten Grundstücken ermöglicht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vorh. baulichen Anlagen (primär Wohnhäuser) von Nutz- und Ziergärten umgeben sind. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ergaben sich in Abstimmung auf die vorhandenen baulichen Anlagen, um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in das vorhandene Siedlungsgebiet zu erreichen.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll, wie schon erwähnt, auf den langgestreckten Grundstücken eine Hinterbebauung ermöglicht werden.

In bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz ist zu berücksichtigen, dass durch diese Art der Baulandbeschaffung dem Anliegen des § 1 a BauGB, nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen große Beachtung geschenkt wird, weil bei dieser Art der Baulandbeschaffung keine Straßenverkehrsflächen anfallen.

Um den ökologischen Eingriff, welcher mit der Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes verbunden ist (zukünftige Grundstücksversiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen), auszugleichen, wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 3a, 3b, 3c, und 3d in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass zukünftig Flächen in Anspruch genommen werden, welche zur Zeit als Nutz- oder Ziergärten genutzt werden und schon heute zum Teil eine Versiegelung durch Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen) und Wegen aufweisen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (geplante Bepflanzungen und dem Rückbau der versiegelten Uferbereiche) werden die Lebensbedingungen für die vorhandene Tierwelt erheblich verbessert (siehe hierzu auch die beigefügte Anlage).

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand und innerhalb des Plangebietes verlaufen Gräben.

Die vorhandenen Gräben wurden im Bebauungsplan (Planzeichnung) ausgewiesen.

2. Veränderungen durch die Planung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen an den vorhandenen Gräben.

XI. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schweiburg“ verursacht keine Kosten für die Gemeinde Jade.

Elsfleth, den 7.2.2005

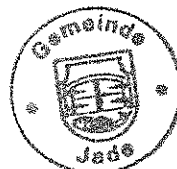
G. Heye

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

Anders

stellv. Bürgermeister

Siegel



Jade, den 10.06.2005

W. Niij
Gemeindedirektor

Bebauungsplan Nr. 21, "Schweiburg", Gemeinde Jade**Natur- und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit des 'Schweiburger Moorlandes'.

Mittig innerhalb der Ortslage von Schweiburg ist aus dem Landschaftsraum ein Siedlungsbereich geworden, der sich aus der Struktur der umgebenen Grünlandstruktur herausgelöst hat.

Durch Bodenveränderung, Bebauung und Gartennutzung sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse kaum noch anzutreffen. Aufgrund der großen Grundstücke ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes gering.

Die großen Freiflächen um die Häuser werden vorw. als Zier- und Nutzgärten gepflegt. Die vorhandenen Gräben sind als offene Gewässer vorhanden. Sie sind als gliederndes Grünelement innerhalb der Gartenflächen nicht mehr erkennbar, da ihre Böschungen mit unterschiedlichen Materialien, Betonfertigteilen, Holzwänden verbaut sind. Versiegelte Uferbereiche führen zu einer erheblichen Einschränkung von Lebensraumbedingungen für Kleinlebewesen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist dadurch beeinträchtigt.

Darstellung der Eingriffssituation und Ausgleichsmaßnahmen

Trotz Festsetzungen zur Erhaltung und Neuschaffung von prägenden Grünelementen werden durch die Realisierung des B-Planes Nr. 21 die Gestalt und Nutzung der bisher als Gartenfläche genutzten Bereiche nachhaltig verändert.

Die beabsichtigten Baulichkeiten und die dazu notwendigen Erschließungsanlagen haben einen gewissen Bodenversiegelungsgrad zur Folge, der sich weder vermeiden noch minimieren lässt.

Sie stellen somit einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gemäß § 7 NNatG dar.

Das Landschaftsbild und Ortsbild erfährt durch die Planung Beeinträchtigungen durch Verdichtung der Fassaden und Baulichkeiten, die sich durch die Festsetzungen im B-Plan zur Erhaltung und Neuschaffung ortsbildprägender Grünelemente weitgehend wiederherstellen lassen (siehe hierzu die Festsetzungen Nr. 3a, 3b, 3c und 3d).

Die restlich verbleibenden Freiflächen um die geplanten Häuser werden nach der Bebauung wieder zu Gartenflächen, so dass der jetzige Zustand langfristig wiederhergestellt werden kann.

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

Beeinträchtigte Funktionen	Größe der Eingriffsfläche	Bewertungskriterien Wertstufe 1-von sehr geringer Bedeutung Wertstufe 2-von geringer Bedeutung Wertstufe 3-mittlerer Bedeutung Wertstufe 4-hoher Bedeutung Wertstufe 5 -sehr hoher Bedeutung	Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Bauflächen	Bewertungskriterien Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
ARTEN- UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN	5,89 ha PHZ und PHO	vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 Gartenflächen: Lebensraum für siedlungsangepasste Tierwelt	Verlust von Gartenflächen, Grabeland Obstbäumen	durch Begrünungsmaßnahmen werden gartengebundene Lebensräume wiederhergestellt
BODEN	1,28 ha Wohngebiet (ca. 40% des Gebietes) 1,77 ha Mischgebiet (ca. 50% des Gebietes) abzüglich vorh. Gebäude, Schuppen Wege, Terrassen 3960 qm 1870 qm	<u>Wohngebiet: (GRZ 0,3)</u> stark überprägter Naturboden, vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 Hinterbebauung: ca.40% des Gesamtplangebietes: 3,20 ha x 40% =1,28 ha 12 800 qm x GRZ 0,45 =5 769 qm 5 769 qm x 0,25= <u>1442 qm Ausgleichsanspruch</u> <u>Mischgebiet: GRZ 0,6</u> stark überprägter Naturboden, vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 3,54 ha x 50%= 1,77 ha 1,77 ha x GRZ 0,8= 1,42 ha 14 200 qm x 0,25= <u>3550 qm Ausgleichsanspruch</u> <u>Grünfläche/ Parkanlage</u> großkroniger Baumbestand (HB) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <u>Kinderspielplatz</u> vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Neuver-siegelung durch Bau von Gebäuden Verlust als Lebensraum für Bodenfauna Rückbau versiegelter Uferbereiche Erhaltung und Extensivierung der Nutzung Aufstellen von Spielgeräten	-Eingrünung durch folgende landschaftsgerechte Hochstamm-pflanzung: Je 75 qm zusätzlich versiegelter Fläche, ist ein hochstämmiger Laub-/Obstbaum StU 12-14 und 5 Sträucher/Beerensträucher zu pflanzen. - <u>Ausgleichsmaßnahme:</u> <u>ca. 1050 qm</u> Wiederherstellung eines naturnah ausgebauten Fliessgewässers mit uferbegleitender, gruppenartiger Bepflanzung <u>Ausgleichsmaßnahme:</u> 3960 qm Grünfläche /Parkanlage Die Flächen im Kronen-traufbereich der Bäume sind der Eigenentwicklung zu überlassen Extensive Grünlandnutzung

WASSER- FLÄCHEN	1640 qm Graben- Flächen FGZ ca. 1050 qm Graben zwischen Wohn- u. Misch- gebiet	intensiv gepflegte Rasen-Uferflächen/ bzw. Birken/Eschen- aufschlag vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 Uferverbau mit unterschiedlichen z.T, landschaftsfremden Materialien (Betonplatten etc. vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2	Schutz und Vermeidung: Erhaltung vorh. Grabenflächen Rückbau versiegelter Uferbereiche	-Schutzmaßnahmen im Uferbereich: Keine Bebauung, keine Schuppen und fest installierte Zäune, Kompost etc.. keine Bepflanzung von Koniferen (größer als 2m) - <u>Ausgleichsmaßnahme:</u> Wiederherstellung eines naturnah ausgebauten Fließgewässers mit ufer- begleitender, gruppenartiger Bepflanzung.
KLIMA/ LUFT		Vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3	Keine zusätzlichen Beeinträch- tigungen zu erwarten	
LAND- SCHAFTS- BILD		vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 dörflicher Siedlungs- bereich mit wenig erlebniswirksamen Elementen und einem geringen Anteil an natürlich wirkenden Biotoptypen	Beeinträch- tigung durch zusätzliche Baukörper, Überbauung und Verkleinerung von Freiflächen,	Schutz und Erhaltung: -großkroniger Laub/Obstbäume > 10 cm Stammdurchmesser, -großkronige Koniferen mit markantem Wuchs und in Einzelstellung, bei Verlust: Nachpflanzung mit hochstämmigen Laub-/Obst- gehölzen
NATUR NÄHE		vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 Siedlungsraum hebt sich aus dem angrenzenden Naturraum heraus	Plangebiet hat südlich Anbindung an die freie offene Landschaft	Übergang zur freien Landschaft: Entwicklung von extensiv genutzten Pufferflächen mit Baumgruppen (5 m Uferstreifen entlang des Grabens), (2 Mähvorgänge pro Jahr).

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist somit in der Vollversiegelung der jetzigen Gartenflächen begründet.

Die Bodenversiegelung erfolgt auf Ziergarten- und Grabelandflächen (Gemüseanbau), die für die standortgerechte Flora und Fauna des Landschaftsraumes von geringerer Bedeutung sind.

Durch Grundstückseinfriedungen und Verkehrsflächen ist die Vernetzung der Gartenflächen zur freien Landschaft eingeschränkt.

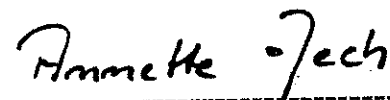
Als Kompensationsmaßnahme für die Versiegelung durch Bebauung sind vor Beginn der Bebauung Entsiegelungsmaßnahmen entlang der vorhandenen Grabenböschungen (siehe hierzu die Festsetzungen 3c und 3d) vorzunehmen, die eine Verbesserung der Lebensräume für viele Kleintiere insbesondere Amphibien bewirken und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führen.

Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz sowie Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung können die Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb der Eingriffsfläche selbst ausgeglichen werden.

Bearbeitet im Juni 2004 / Februar 2005

Annette Zech
Dipl. Ing. Landespflege



(Unterschrift)