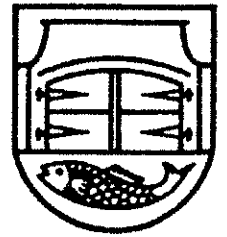


GEMEINDE JADE

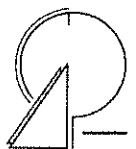
Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 38 A
- Sehestedt -

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	1
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	3
3.5.1	Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.5.2	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	5
3.5.3	Aktuelle Vorbelastungen	8
3.5.4	Bewertung der Schutzgüter	8
3.5.5	Eingriffsumfang	9
3.5.6	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	10
3.5.7	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	11
3.5.8	Maßnahmen zur Kompensation	12
3.5.9	Tabellarische Übersicht – Kompensation	13
3.6	Belange des Immissionsschutzes	14
3.7	Belange der Wasserwirtschaft	15
3.8	Altablagerungen	15
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Verkehrsflächen/Erschließung	16
4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	16
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.8	Erhalt von Einzelbäumen	17
4.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	18
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	19
7.1	Rechtsgrundlagen	19
7.2	Verfahrensübersicht	19
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	19

7.2.2	Beteiligung der Bürger	19
7.2.3	Öffentliche Auslegung	19
7.3	Planverfasser	20

ANHANG

- **Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Kreisstraße (K 197) nach DIN 18005**
- **Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzung**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, im Ortsteil Sehestedt den räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ aus dem Jahr 2000 zu erweitern und hierfür das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 38 A - Sehestedt - einzuleiten.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im ländlichen Raum forciert die Gemeinde Jade zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft die touristische Nutzung, in dem sie gezielt durch planerische Maßnahmen verfügbare und bedarfsgerechte Flächen für diese Entwicklung bereit stellt. In dem touristischen Entwicklungskonzept, das im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung für den Siedlungsraum Sehestedt / Augusthausen erstellt wurde, gehört das Plangebiet zu dem Bereich, der für Fremdenverkehr und für Erholungszwecke vorgesehen ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade sind die betreffenden Flächen als Sonderbaufläche für Erholung dargestellt. Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, die eine zeitnahe Realisierung der genannten Planungszielen ermöglicht, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Kommunales Entwicklungsziel ist die Förderung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des vorhandenen Fremdenverkehrsangebots unter Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstruktur im exponierten Deichvorland des Jadebusens. Um eine behutsame Integration von touristisch geprägten Nutzungszonen in den Landschaftsraum sicherzustellen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung in eingeschossiger Bauweise angestrebt. Zur Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Gefüge dient zusätzlich die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Brake (Unterweser) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Jade im Ortsteil Sehestedt. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,4 ha große Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bebauung entlang der Bäderstraße (K 198). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - werden derzeit von dem Grundstückseigentümer als Weideflächen für seine Haustiere beansprucht. Im Norden, im Osten sowie im Süden wird der Planungsraum von Entwässerungsgräben eingefasst. Die Uferbereiche sind durch eine üppige Ufervegetation ge-

prägt, die das Grundstück gegenüber dem freien Landschaftsraum abgrenzen. Kennzeichnend für das Plangebiet ist eine mächtige, erhaltenswerte Kastanie, die im westlichen Bereich steht. Auf den vorgelagerten Grundstücksflächen befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen, die von einem bewachsenen Hausgarten umgeben sind.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld ist entsprechend der dezentralen Lage im Deichvorland durch eine dünne Besiedlung aus verstreut stehenden Resthöfen und einzelnen Wohngebäuden inmitten landwirtschaftlicher Grünlandflächen charakterisiert. Vereinzelt sind bereits touristisch geprägte Nutzungsbereiche, wie z. B. die Ferienhauseanlage am Möwenweg, erkennbar. Für die Flächen südlich des Geltungsbereiches ist zukünftig die Nutzung als Campingplatz vorgesehen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Planungsgebiet liegt laut dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen, der durch Maßnahmen so zu entwickeln ist, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanerweiterung liegt der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der im LROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Des Weiteren werden für die Flächen folgende Aussagen getroffen:

- Vorsorgefläche für Natur und Landschaft auf Grundlage des Niedersächsischen Moorschutzprogramms;
- Schwerpunktraum für die Grünlanderhaltung;
- Erholungsraum, der für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für die Erholung in Betracht kommt.

Die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, insbesondere die zugeschriebene Funktion als Vorranggebiet für die Erholungsnutzung, stehen im Einklang mit den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 38 A.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch werden in der zeichnerischen Darstellung für den Planbereich folgende Nutzungen festgelegt:

- Raum außerhalb der Ordnungsräume - Ländlicher Raum;
- Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung;
- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft;
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Westlich angrenzend außerhalb des Plangebietes wird im RROP der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer dargestellt.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Sonderbaufläche für Erholungszwecke dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 38 A entspricht somit gem. § 8 (2) BauGB der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Siedlungsraum.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - liegt derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes im bisher unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“, der im Jahr 2000 in Kraft trat, umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche, für die eine Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung gem. § 10 BauNVO dient, vorgesehen ist. Teilbereich A bezeichnet die Flächen östlich der Bäderstraße und nördlich der Molkereistraße. In diesem Bereich des Campingplatzes ist die Nutzung als Standplatz für Wohnmobile sowie die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,2 bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise.

Teilbereich B umfasst Flächen, die südlich der Molkereistraße gelegen sind. Südlich der dort bereits vorhandenen Baustrukturen weist der Bebauungsplan Nr. 38 für diesen Bereich die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz mit unterschiedlichen Nutzungszonen aus. Die südlichen Flächen des Teilbereiches B sind hierbei der Errichtung von Ferienhäusern vorbehalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine maximale Grundfläche von 80,00 m² je Gebäude festgesetzt. Die Traufhöhen baulicher Anlagen sind auf maximal 3,00 m begrenzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen berücksichtigt.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 8a BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des

pflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde Jade hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

3.5.1 Planerische Vorgaben und Hinweise

Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region 1b „Watten und Marschen (Binnendeichsflächen)“. Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind hier u.a. Auewälder, kleine Flüsse, die Hoch- und Übergangsmoore sowie Feuchtgrünland und Sümpfe.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch von 1992 stellt in der Karte 2 „Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche“ den Untersuchungsraum als einen Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften“ dar. Der Untersuchungsraum liegt in einem Bereich mit „gehölzbestandenen Gräben“, einem für den Schweiburger Naturraum typischen Element. Die Karte 3 „Vielfalt Eigenart und Schönheit - Zustandsbeschreibung“ stellt im Plangebiet markante Einzelbäume heraus. Karte 5 „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ sieht die Erhaltung und Ergänzung des linearen Gehölzbestandes (vor allem entlang der Gräben) und von größeren Anpflanzungen vor. Der Landschaftsrahmenplan formuliert für den Bereich des Schweiburger Moorlandes die Forderung bei Bedarf den Ausbau von Freizeiteinrichtungen (z.B. Camping, Ferienhäuser) binnendeichs bei Sehestedt vorzunehmen. Dabei sollen die landschaftstypischen Strukturen und Siedlungsmuster berücksichtigt werden (S. 153).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Jade liegt von August 1999 vor. In der Karte Biotoptypen/Nutzungen weist der Landschaftsplan insbesondere ein „Einzelgehöft mit wertvollem Alt-Baumbestand“ aus. Im Umfeld liegen Mesophiles Grünland und Intensivgrünland. Die Bodenkarte kennzeichnet das Plangebiet als Moormarsch und als einen Bereich „mit besonderer Bedeutung für den Kultur-/Naturschutz“ (Wertstufe 1). Moormarsch wird in Plan 3 als seltener Boden mit besonderen Standortbedingungen charakterisiert. Beiderseits der Bäderstraße (K 197) ist eine Belastungszone dargestellt. Gem. Karte 4 „Bestand: Fauna Brutvögel“ sind im weiteren Umfeld Kiebitz, Schafstelze und Wiesenpieper nachgewiesen. Die weiteren Faunakarten enthalten fürs Plangebiet und dessen Umfeld keine Amphibien-, Libellen- oder Heuschreckennachweise. Nach Plan 8 ist das Plangebiet für den Zeitraum von 1985-96 kein „wichtiger Bereiche aus lokaler Sicht für Arten und Lebensgemeinschaften – Tierwelt (Fauna) -“. Südöstlich und östlich liegen Bereiche mit großer Bedeutung für die Gastvogelfauna. Für Arten und Lebensgemeinschaften (Plan 9) ist das Plangebiet aus lokaler Sicht ein Bereich der Wertstufe „Bedeutung mäßig eingeschränkt“. In der Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes – Zustandsbeschreibung“ wird das Gebiet als kleinteilig parzellierter Grünlandbereich mit Gehölzbestand charakterisiert. Die Bewer-

tung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ergibt für das Plangebiet die Einstufung in die **mittlerer Wertstufe** (Bereich mit großer Bedeutung). Die Bäderstraße stellt eine Beeinträchtigung (technische Infrastruktur) dar.

Das „Ziel- und Maßnahmenkonzept – Nördlicher Abschnitt“ sieht für die Landschaftsuntereinheit SM-1 Sehestedt/Augusthausen u.a. folgende Maßnahmen vor: Hinsichtlich der Landwirtschaft sind u.a. die Sicherung und Pflege des noch vorhandenen Feuchtgrünlandes (inkl. der Pufferzonen) und Schutz vor Umbruch gefordert. Für die Siedlungsbereiche ist die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Obstwiesen und der Erhalt und die Sicherung der historischen Siedlungsstrukturen erforderlich. Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind u. a. die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Moorbirkenwaldbestände und die Anlage / Entwicklung von linearen (Baum/Strauchhecken) und z.T. flächigen (Feldgehölze) Gehölzstrukturen vorzusehen. Die Festlegung möglicher Schwerpunkträume für intensive Erholungsnutzung und die Schaffung bzw. Wiederherstellung und Pflege interessanter naturbezogener Erholungsmöglichkeiten sind Maßnahmen für Erholung/ Sport/Fremdenverkehr.

Sonstige planerische Rahmenbedingungen

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes liegt der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Beikarte 1 des LROP zeigt den Bereich des Plangebietes als Vorsorgefläche für Natur und Landschaft auf Grundlage des Moorschutzprogrammes. Die Karte Grünlanderhaltung (Beikarte 7) weist das Plangebiet als Teil des Grünlandschutzkonzeptes Niedersachsen aus. Dieses weist im Gebiet Schwerpunkträume für die Grünlanderhaltung aus.

3.5.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im Februar 2002 durchgeführt. Es ist verständlich, dass eine Bestandsaufnahme außerhalb der Vegetationsperiode problematisch sein kann. Bedingt durch den Planungsbeginn im Winter 2002 und eine angestrebte relativ kurzfristige Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes, wurde die Bestandsaufnahme im Februar 2002 durchgeführt. Die Biotoptypen konnten jedoch aufgrund der vorhandenen Strukturen zweifelsfrei festgestellt werden.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein (siehe Karte Bestand: Biotoptypen / Nutzungen).

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (1994) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Grünland

- Ruderalffuren
- Siedlungsbiotope

Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einer intensiv genutzten Weide eingenommen. Gehölzstrukturen, meist in Form von Einzelbäumen und Baumreihen –bzw. hecken, beschränken sich weitgehend auf die Grundstücksrandbereiche. Begrenzend verlaufen Grabenstrukturen. Im Umfeld finden sich vorwiegend Graben-Grünlandbereiche sowie einzelne Wohnhäuser mit ihren umliegenden Gärten.

Gebüsch und Kleingehölze

Bei den Einzelbäumen (HB) des Plangebietes handelt es sich vorwiegend um die Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), die Stammdurchmesser (STD) zwischen 0,2 und 0,4 m erreicht. Darüber hinaus finden sich mehrere mächtige Hybridpappeln (*Populus x hybrid*) (bis 0,6 m STD), Moorbirken (*Betula pubescens*), Baumweiden (*Salix spec.*) sowie eine Stieleiche (*Quercus robur*). Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), von denen eine den beachtlichen Stammdurchmesser von ca. 1,2 m aufweist. Die Gräben des Untersuchungsgebietes werden teilweise von Baumhecken (HFB) aus meist heimischen Arten begleitet, die in ihrer Artenzusammensetzung weitgehend dem bereits genannten Repertoire entsprechen. Sie begrenzen das Plangebiet nach Norden, Osten und Süden. Besonders erwähnenswert sind einige mächtige Kopfweiden (*Salix alba*) mit Stammdurchmessern bis 1,0 m. Nur streckenweise ist eine spärliche Strauchschicht aus heimischen Arten ausgebildet. Im Südosten des Plangebietes ist auf dort lagerndem Bodenaushub kleinflächig ein Ruderalgebüsch (BR) aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) aufgekommen. Auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich entlang der Gräben, in den Siedlungsbereichen sowie entlang der Straßen Gehölzbiotope wie Einzelbäume (HB), Strauchhecken (HFS), Strauch-Baumhecken (HFM), Baumhecken (HFB) aus meist heimischen Arten.

Gewässer

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Osten von Marschengräben (FGM) begrenzt. Sie weisen unterschiedliche Breiten bis etwa 3,00 m auf. Es findet sich keine ausgeprägte, typische Grabenvegetation. Auch im Umfeld ist dieser Biotoptyp verbreitet anzutreffen.

Im Südwesten des Plangebietes wurde ein naturfernes Stillgewässer (SXZ) mit steilen Ufern und ohne ausgeprägte Uferzone vorgefunden. Das Gewässer dient Hausgänsen als Schwimmfläche. Es ist stark eutroph und stark verschlammte. Eine Wasser- und Ufervegetation ist nicht vorhanden.

Grünland

Das Plangebiet wird vorwiegend von Intensivgrünland in Form einer intensiv genutzten, sonstigen Weide (GW) eingenommen, die sich auch im Südwesten über das Plangebiet hinaus fortgesetzt. Es werden Gänse und Schafe gehalten. Die Vegetation wird von Süßgräsern dominiert. Trittschäden zeugen von einer intensiven Beweidung. Es finden sich Arten wie z.B. das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) oder das Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Solche Gräser sind für intensive Nutzungen geeignet. An trittresistenten Krautartigen finden sich z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gemeine Braunelle (*Prunella*

vulgaris) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*). Stellenweise kommt die auch die Große Brennessel (*Urtica dioica*) auf. Auch im Umfeld dominiert die Grünlandwirtschaft. Während im Südosten teilweise noch mesophiles Grünland (GW) anzutreffen ist, findet im nördlichen und östlichen Umfeld vorwiegend Intensivgrünlandnutzung (GI) statt.

Siedlungsbiotope

Das Plangebiet wird im Osten von einem neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) berührt (Gebäude liegen außerhalb). Dieser ist durch Ziergehölze, intensiv gepflegte Rasen- sowie Beetflächen charakterisiert. Es finden sich aber auch einige Obstbäume. Im Plangebiet liegt ein kleiner Schuppen. Im südlichen Umfeld befindet sich ein Wohnhaus mit einem Hausgarten mit Großbaumbestand (PHG).

Bedeutung für die Fauna

In dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ Gemeinde Jade (Büro Diekmann & Mosebach; Stand: Januar 2001) wurde eine Einschätzung der faunistischen Potenziale vorgenommen. Da sich das Gutachten auf die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen bezieht und der Biotopbestand sehr ähnlich ist, lassen sich die getroffenen Aussagen auf das aktuelle Plangebiet übertragen: Den Gärten wird vor allem aufgrund der Gehölzbestände eine hohe Bedeutung für die Fauna zugesprochen. Einzelbäume übernehmen wichtige Funktionen als Lebensräume und Habitate z. B. für Wirbellose und als Nist-, Rast- und Ruheplatz für Vögel. Gemeinsam mit den Heckenstrukturen dienen sie als Ansitz- und Singwarten für Vögel und als Rückzugsraum in der Agrarlandschaft. Sie bieten Nahrung für an die Nahrung angepasste Phytophagen, nektarsaugende Insekten und samen- und fruchtverzehrende Singvögel. Baumhöhlen und Spalten können Fledermäusen als Sommerquartiere dienen.

Intensiv genutzte Grünlandflächen haben eine eingeschränkte zoologische Bedeutung. Durch die intensive Bewirtschaftung und die daraus resultierende floristische Artenarmut kann nur eine begrenzte Zahl euryöker Wirbelloser auf solchen Flächen dauerhaft existieren. Die intensive Nutzung sowie im vorliegenden Fall eine Gliederung durch Gehölzstrukturen begründen eine geringe Bedeutung für Wiesenvögel. Den Grünlandrandbereichen, insbesondere im Zusammenhang mit den Gräben, kommt eine etwas höhere Bedeutung für die Fauna als Lebens- und Aufenthaltsräume zu. Gräben stellen potenziellen Lebensraum für Arten stehender Gewässer dar. Produktive Grabensysteme stellen Lebensräume für Libellen dar. Gräben mit gut entwickelter Vegetation, Dauerwasserkörper und geringem oder fehlendem Fischbesatz können vor allem Amphibien als Laichbiotope oder Überwinterungsplätze dienen. Sie können Standorte für Ufer und Verlandungsgesellschaften sein, die eine entsprechende Fauna unter anderem mit Mollusken, Libellen und Amphibien beherbergen können.

Aussagen zur Avifauna

Im Rahmen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum südlich unmittelbar angrenzenden B-Plan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ wurde darüber hinaus Stellung zur Bedeutung des Raumes für die Avifauna genommen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A unmittelbar nördlich angrenzt, lassen sich diese Aussagen auf das Plangebiet übertragen. Zusammenfassend werden folgende Aussagen getroffen (für genauere Aussagen wird ausdrücklich auf den Fachbeitrag verwiesen):

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand eines im Hinblick auf seine Bedeutung als Vogelrastgebiet untersuchten Teilbereichs Norderschweiburg. Insgesamt kommt diesem Gebiet nationale Bedeutung zu. Schwerpunkt ist jedoch der südliche, küstennahe Bereich des Teilgebietes, der sich in einiger Entfernung zum Planungsraum befindet. Der Bereich des Planungsgebietes selbst wurde als Bereich mit lokaler Bedeutung kartiert. Nach den Karten des NLÖ (HECKENROTH et al. 1994) besitzt das Plangebiet eine lokale Bedeutung für Gastvögel und für Brutvögel. Die im Rahmen der Landschaftsplanerarbeit erfolgten Brutvogelkartierungen aus den Jahren 1997/1998 zeigen keine besonderen Brutvogelvorkommen im Plangebiet selbst. Festgestellte Brutreviere von Kiebitz, Wiesenpieper und Schafstelze liegen in einiger Entfernung zum Plangebiet, was zu der Aussage führt, dass hinsichtlich der Planung des B-Planes Nr. 38 „von einer Beeinträchtigung der Brutvogelwelt aufgrund der ausreichend „aktuellen“ Kartierungsdaten nicht auszugehen ist.“ Bezüglich der Bedeutung des Planungsraumes für die Gastvogelwelt kommt der Fachbeitrag zur Aussage, dass das Gebiet für Gastvögel lediglich lokale Bedeutung besitzt, was sich mit anderen zitierten Aussagen zum Teilgebiet Norderschweiburg deckt (vgl. SCHREIBER, zit. im Landschaftsökologischen Fachbeitrag). Die Bewertung der Rastvogelkartierung für den Bereich Augusthausen kommt abschließend zu der Aussage, dass es sich „bei dem Teilgebiet Augusthausen um einen Gastvogellebensraum mit lokaler Bedeutung handelt. Um regionale Bedeutung zu erlangen müsste die Anzahl der Rastvögel deutlich höher liegen.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich darüber hinaus um eine gehölzestandene, kleinteilige Fläche mit einer engen Siedlungsbindung, die einer intensiven Nutzung unterliegt. Die Fläche ist somit als Lebensraum für Limikolen, die eine weite, offene Landschaft und eine hohe Fluchtdistanz beanspruchen, ungeeignet.

3.5.3 Aktuelle Vorbelastungen

Eine Belastung des Plangebietes geht von den im Umfeld verlaufenden Verkehrs- und Siedlungsbereichen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Weidenutzung aus. Der Boden ist durch die intensive Weidenutzung (Eutrophierung, Verdichtung) deutlich vorbelastet. Die Gräben sind insbesondere durch angrenzende, z.T. intensive, landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigt.

3.5.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	<i>besondere Bedeutung</i>
2	<i>allgemeine Bedeutung</i>
3	<i>geringe Bedeutung</i>
3,5	<i>geringe bis sehr geringe Bedeutung*</i> (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung	Bewertung
„Arten- und Lebensgemeinschaften“	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume • Baumhecke • Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch 	⇒ Bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2
	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Weidefläche • Neuzeitlicher Ziergarten • Sonstiges naturfernes Stillgewässer • Marschgräben 	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (Schuppen) 	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3,5
„Boden“	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivgrünland 	⇒ stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Wasser – Grundwasser“	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivgrünland 	⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Wasser – Oberflächengewässer“	<ul style="list-style-type: none"> • Gräben 	⇒ steile Uferböschungen, wenig Naturnähe	Wst. 2
	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges naturfernes Stillgewässer 	⇒ steile Uferböschungen, stark eutroph wenig Naturnähe	Wst. 3
„Luft“	⇒ wenig beeinträchtigte Bereiche		Wst. 2
„Landschaftsbild“	⇒ landschaftstypische Gehölzstrukturen entlang der Gräben; landwirtschaftliche Intensivnutzung auf überwiegender Fläche; Wohnnutzung im Umfeld ⇒ naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind vermindert, aber noch erkennbar		Wst. 2

3.5.5 Eingriffsumfang

Der Bebauungsplan Nr. 38 A - Sehestedt - sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vor. Überplant werden vornehmlich intensiv genutzte Grünlandflächen, Einzelbäume sowie ein sonstiges naturfernes Stillgewässer. In dem Bebauungsplan werden drei Baufenster mit jeweils 150 m² festgesetzt. Die Grundfläche des Hauptbaukörpers der Ferienhäuser darf jeweils maximal 80 m² betragen; eine Überschreitung für Nebenanlagen ist bis maximal 100 % zulässig. Die Gräben und die an ihnen randlich verlaufende Gehölzflächen werden in ihrem Bestand als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ein mächtiger Einzelbaum (Kastanie) wird als zu erhaltener Baum ebenfalls festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

3.5.6 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - auf die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe dargestellt, die eine Beeinträchtigung i. S. einer Wertstufen-Verschlechterung zur Folge haben.

ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

(Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen-Größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 3.380 m ² Sonstige Weidefläche	Sondergebiet (3 Hauptbaukörper à GR ≤ 80 m ² + 50 % Überschreitung für Nebenanlagen)*	ca. 480 m ²	→ um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 240 m ²
ca. 60 m ² Ruderalgebüsch	Neuzeitliche Ziergärten	ca. 60 m ²	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 3)	Ca. 60 m ²
3 Einzelbäume (2 Eschen 0,4; 1 Kastanie 0,5)	Neuzeitliche Ziergärten, private Zuwegung;		→ um 1 bzw. 1½ Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 3 bzw. 3,5)	Entfall von 3 Einzelbäumen
Maximale Überplanung (Flächen gesamt)		ca. 540 m²		Wertverlust: ca. 300m² + 3 Bäume
Maximale Versiegelung* (Flächen mit nachher WSt. 3,5)		ca. 480 m²		

*maximal mögliche versiegelte Fläche (siehe Kap. 3.5.5 Eingriffsumfang)

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ einen erheblichen Eingriff gem. § 8 BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung entwertet.

BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Auf einer Fläche von ca. 480 m² (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Entsprechend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (BREUER 1994) müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen. Die notwendigen Kompensati-

onsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 145 m² (ca. 480 m² derzeitig nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,3). Der Gesamtwerteverlust beläuft sich somit auf 445 m² (300 m² + 145 m²) sowie 3 Einzelbäume.

KLIMA / LUFT

Die Situation bezüglich des Klimas und der Luft wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern. Durch die zur Zeit im Umfeld vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung des Geländeklimas. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Insgesamt betrachtet sind für das Untersuchungsgebiet jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch klein-klimatische Veränderungen zu erwarten und werden im Folgenden vernachlässigt.

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Eine Freifläche wird überplant. Zudem können zukünftige Gebäude aufgrund ihrer Lage und Höhe das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen bleiben zum großen Teil erhalten, sodass sich die zukünftige Bebauung schnell in die Landschaft eingliedern wird. Mit der Schaffung zusätzlicher Gehölzflächen werden die geplanten Siedlungsstrukturen in die Landschaft eingebunden. Darüber hinaus müssen die Planungen im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Fläche gesehen werden. Für diese existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 38). Er ermöglicht eine Nutzung als Campingplatz mit Ferienhäusern.

Insgesamt wird durch die Umwandlung von Grünlandflächen in ein Ferienhausgebiet das Landschaftsbild des Plangebietes beeinträchtigt. Es erfährt eine Verschlechterung der Wertigkeit um eine halbe Wertstufe (Wst. 2 auf Wst. 2-3). Durch die im Kap. 3.5.8 genannten Maßnahmen kann diese Beeinträchtigung ausgeglichen werden.

3.5.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gem. § 8 (2) BNatSchG sowie § 8 NNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände (insbesondere der Baumbestände) durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4;
- Erhalt und Sicherung der landschaftstypischen Gehölzstrukturen entlang der Gräben;
- Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zur behutsamen Integration der Gebäude ins Landschafts- bzw. Ortsbild;
- Eingriff geschieht ausschließlich in aus ökologischer Sicht geringwertige Strukturen;

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterterrassen, Rasengittersteine o.ä.) zu erstellen.

3.5.8 Maßnahmen zur Kompensation

„Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“ (§ 8 (2) BNatSchG). Gem. § 8 (3) BNatSchG bzw. § 11 NNatG sind unvermeidbare, nicht ausgleichbare Eingriffe unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen. Eingriffe, die trotz unvermeidbarer und nicht ausgleichbarer erheblicher Beeinträchtigungen für zulässig erklärt werden, darf der Verursacher aber nur dann durchführen, wenn er die zerstörten Werte oder Funktionen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellt (§ 12 NNatG, Ersatzmaßnahmen). Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist. Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von standortgerechten Baum-Strauch-Hecken (ca. 460 m²)

Im Bereich der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind ergänzend zu den bereits vorhandenen Beständen jeweils 5,00 m breite Pflanzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Abschirmung des Geländes geplant. Die Pflanzungen stellen sinnvolle und wertvolle Ergänzungen der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen dar. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte heimische Laubgehölze zurückgegriffen. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

folgende Bäume werden empfohlen:

Schwarzerle	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gew. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>

folgende Sträucher werden empfohlen:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Pflanzdichte:	Pflanzen untereinander:	1,50 m
	Reihenabstand:	1,50 m

Mit der Anlage standorttypischer Gehölzstreifen auf den intensiv genutzten Weideflächen wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (von Wst. 3 auf Wst. 2). Auch der Verlust der Einzelbäume wird hierdurch kompensiert. Insgesamt wird somit ein Ausgleichswert von 460 m² erzielt.

Grabenrandgestaltung unter Einbeziehung punktueller Grabenaufweitungen (ca. 400 m²)

Entlang der Gräben ist ein Streifen zu belassen, der maximal einmal pro Jahr gemäht wird. Das Mähgut ist abzuräumen. Unter Einbeziehung und Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände ist die abschnittsweise Entwicklung von weiteren Ufergehölzen durch Sukzession zu fördern. Punktuell sind Grabenaufweitungen in die Grabenrandgestaltung einzubeziehen. Mit der naturnahen Entwicklung der Gräben und ihrer Randstrukturen wird eine Wertsteigerung um eine halbe Wertstufe erreicht (von Wst. 3 auf Wst. 2,5). Insgesamt wird somit ein Ausgleichswert von 200 m² erzielt.

3.5.9 Tabellarische Übersicht – Kompensation

Berechnung des Ausgleiches/Ersatzes (*Arten und Lebensgemeinschaften*):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringerung (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche s. o.			- 300 + 3 Einzelbäume
Anlage von standortgerechten Baum-Strauch-Hecken	460 m ²	+ 1,0	+ 460
Naturnahe Grabenrandgestaltung unter Einbeziehung punktueller Aufweitungen	400 m ²	+ 0,5	+ 200
Bilanz			+ 360

Wertpunkte *Boden*: - 145

- 145
+ 360
+ 215

=> Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 A liegt im Nahbereich der Bäderstraße (K 197), die als Kreisstraße eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und dadurch mit Lärmentwicklungen verbunden ist. Die Überprüfung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes erfolgte anhand des Verfahrens nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen. Als Grundlage dienten Verkehrszählraten aus dem Jahr 2000 des Straßenbauamtes Oldenburg an der K 197, Zählstelle 0716 (s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang).

Für die Tageszeit (6.00 – 22.00 h) wurde ermittelt, dass der zulässige Immissionsrichtwert in Ferienhausgebieten von 50 dB (A) an der nächstgelegenen Baugrenze mit 51,4 dB (A) minimal überschritten wird, wodurch keine Konfliktsituation hervorgerufen wird. Der zulässige schalltechnische Orientierungswert von 40 dB (A) nachts (22.00 – 6.00h) wird jedoch mit einem Lärmwert von 45 dB (A) an der westlichen Baugrenze überschritten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 38A sind deshalb Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen, um den Schutzanspruch der Nutzungen innerhalb des Ferienhausgebietes zu gewährleisten. Aus städtebaulichen Gründen wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle etc.) abgesehen, so dass passive Lärmschutzvorkehrungen vorzuziehen sind. Da in dem Planungsraum nachts eine Lärmbelastung von 45 dB (A) vorherrscht, wird er nach DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) in den Lärmpegelbereich 1 mit Außenlärmpegel bis zu 55 dB (A) eingeordnet. Innerhalb des Lärmpegelbereiches 1 muss das durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten-ende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) 30 dB betragen, um dem Schutzanspruch von Aufenthaltsräumen in Ferienhausgebieten gerecht zu werden. Da der erforderliche bauliche Schallschutz bereits durch Bauteile erfüllt wird, die entsprechend der Wärmeschutzverordnung standardmäßig eingebaut werden, sind im Bebauungsplan Nr. 38 A keine gesonderten Lärmschutzvorkehrungen notwendig. Den immissionsschutzrechtlichen Belangen kann damit ausreichend Rechnung getragen werden.

Eine Lärmbelastung durch die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 5 dB (A) wird allgemein als hinnehmbar eingestuft. Aufgrund des subjektiven Hörempfindens werden Pegeländerungen um 1 dB (A) durch den Menschen gar nicht, Pegeländerungen um 3 dB (A) gerade eben und Pegeländerungen um 10 dB (A) erst als Verdopplung der Lautstärke empfunden. In diesem Sinne wird die Lärmsituation vor Ort als verträglich eingestuft.

3.7 Belange der Wasserwirtschaft

Zur Sicherstellung der erforderlichen Entwässerung müssen vorhandene Grenzgräben und Grüppchen in ihrem Bestand erhalten bleiben, wobei jegliche Veränderungen in und an vorhandenen Gewässern (wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbeseitigung usw.) grundsätzlich nicht zulässig sind. Die im Geltungsbereich verlaufenden Wasserzüge gelten als Gewässer III. Ordnung. Ihre Unterhaltung obliegt gem. § 107 des niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen, wobei die Belange des Naturschutzes zu beachten sind. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Einleitung des anstehenden Oberflächenwassers in die umliegenden Gräben.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem kommunalen Planungsziel der Förderung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Jade wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 A die Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen und in Anlehnung an die geplante Nutzung auf den südlich anschließenden Flächen wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Dieses dient der Arrondierung des touristisch geprägten Siedlungsbereiches und entspricht zudem den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundfläche (GR) je Gebäude definiert. Zur Vermeidung unverträglicher Bebauungsdichten im bislang dünn besiedelten Deichvorland am Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ wird innerhalb des Sondergebietes die zulässige Grundfläche der festgesetzten Ferienhäuser auf $\leq 80,00$ m² reduziert. Somit soll sichergestellt werden, dass in dieser exponierten Siedlungsla-

ge keine überdimensionierten, ortsfremden Baukörper wie z. B. Reihen- oder Kettenhäuser entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des gesamten Planungsgebietes wird, orientiert an den in unmittelbarer Umgebung vorherrschenden Gebäudehöhen, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die periphere Außenbereichslage, zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximalen Höhen der Gebäudetraufen planungsrechtlich festgelegt. Die zulässige Trauffhöhe baulicher Anlagen im Sondergebiet (SO) beträgt $\leq 3,00$ m. Maßgeblich sind hierbei die in textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Innerhalb des gem. § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebietes werden mithilfe der Baugrenzen drei Baufenster mit einer Flächengröße von jeweils 10,00 m x 15,00 m ausgewiesen. In Anlehnung an die angrenzenden Strukturen dient diese Festsetzung der behutsamen Integration der Ferienhäuser in das freie Landschaftsgefüge. Im Übergang zum offenen Freiraum soll sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus landschaftsplanerischen Aspekten eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauung forciert werden. Zur optimalen Ausnutzung der Sonnenseite werden die Baufenster von Südosten nach Nordwesten versetzt angeordnet.

4.4 Verkehrsflächen/Erschließung

Für die Anbindung des rückwärtig gelegenen Plangebietes an die Kreisstraße (K 197) wird entsprechend den Hinweisen des Straßenbauamtes Oldenburg im südlichen Bereich des Flurstückes Nr. 301/4 eine zusätzliche Zufahrt zum Sondergebiet angelegt. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis wird beim Landkreis Wesermarsch beantragt. Die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis wurde im Rahmen des Planverfahrens vom Straßenbauamt Oldenburg in Aussicht gestellt, da die Lage der vorhandenen Zufahrt für die Erschließung des gesamten Plangebietes ungünstig ist (fehlende Sichtfelder aufgrund des vorhandenen Bewuchses und relativ großer Höhenunterschied zwischen Fahrbahn der K 197 und der Zufahrt).

4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Versorgungsleitung W 400 Ge des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird im Bebauungsplan als unterirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Der genaue Verlauf der Leitung ist rechtzeitig vor den Ausführungsplanungen von dem zuständigen Rohrnetzmeister des OOWV vor Ort zu markieren und wird entsprechend eingemessen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet entlang der südlichen, östlichen sowie nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wasserzüge werden einschließlich der Uferrandbereiche als Flächen festgesetzt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen sind. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung der vorhandenen Ufervegetation ist der Grabenrand unter Einbeziehung punktueller Aufweitungen entsprechend den Vorgaben des Kap. 3.5 der Begründung des Bebauungsplanes naturnah auszugestalten. Diese ökologische Maßnahme trägt dazu bei, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen, unvermeidbaren zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Innerhalb der Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im südlichen, östlichen sowie im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes werden ebenfalls Maßnahmen zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum nach den Vorgaben des Kap. 3.5 der Begründung des Bebauungsplanes vorgenommen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes werden parallel zu den vorhandenen Grenzgräben gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Diese Pflanzstreifen dienen der Eingrünung und der behutsamen Einbindung des geplanten Ferienhausgebietes. Durch eine naturnahe und landschaftsgerechte Gestaltung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen soll auf diese Weise ein möglichst harmonischen Übergang zwischen dem touristisch geprägten Siedlungsbereich und dem offenen Landschaftsraum hergestellt werden. Zugleich haben diese Pflanzflächen die Funktion die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren. Für die Entwicklung der Pflanzstreifen sind die in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden.

4.8 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 A steht eine mächtige, Kastanie, die aufgrund ihrer landschaftsprägenden Wirkung und ihrem erhöhten ökologischen Wert planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltendes Einzelgehölz festgesetzt wird. Der Einzelbaum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei einem Abgang oder einer Beseitigung des Baumes durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um dem Versorgungsträger, in diesem Fall dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), im Bedarfsfall einen freien Zugang zu den planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen zu gewährleisten, ist im Bereich der Leitungstrasse eine 8,00 m breite, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

5.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Für die Anbindung des rückwärtig gelegenen Plangebietes an das Verkehrsnetz wird entsprechend den Hinweisen des Straßenbauamtes Oldenburg im südlichen

Bereich des Flurstückes Nr. 301/4 eine zusätzliche Zufahrt zum Sondergebiet angelegt. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis wird beim Landkreis Wesermarsch beantragt. Die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis wurde im Rahmen des Planverfahrens vom Straßenbauamt Oldenburg in Aussicht gestellt.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Einleitung in das nächstliegende Kanalsystem.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anstehende Oberflächenwasser von versiegelten Flächen wird in die angrenzenden Entwässerungsgräben eingeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Ortsplanerisches Ziel ist es hierbei, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zur harmonischen Einbindung des geplanten Ferienhausgebietes in den freien Landschaftsraum werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A detaillierte örtliche Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt. Diese betreffen die Formen und Neigungen der Dächer sowie die farbliche Gestaltung der Fassaden und Dächer, um bauliche Irritationen des sensiblen Landschaftsbildes zu verhindern.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanaufstellung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der ^{Rat} ~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte durch Aushang vom 18.03.2002 bis zum 25.03.2002. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.03.2002 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jade, *28.06.2007*


Bürgermeister

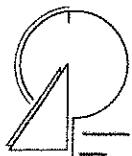



Gemeindedirektor

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 38 A - Sehestedt - erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Kreisstraße (K 197) nach DIN 18005
- Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzung

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Bäderstraße K 197 (DIN 18005)

(A) Vorhaben:
 Gemeinde Jade
 Bebauungsplan Nr. 38 A „Sehestedt“

(B) Ausgangsdaten:
 Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)¹

3.864 KFZ

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:
 Lkw-Anteil²:

	tags	nachts
	222 Kfz/h	39 Kfz/h
	4,1 %	8,8 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		70 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) Berechnung:

normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):

+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):

Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton

= **Emissionspegel (in dB(A)):**
 Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in dB(A)

	tags	nachts
	62,0	55,6
	-2,6	-2,2
	-0,5	-0,5
	58,9	52,9
	50	40

Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionssorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)

Beurteilungspegel
 (Immissionspegel) in dB(A)

	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)	
	tags	nachts
90 m (westliche Baugrenze)	51,4	45,3
95 m	51,1	45,0
100 m	50,7	44,6
105 m	50,4	44,3
110 m	50,1	44,0
115 m	49,8	43,7
120 m	49,5	43,4

¹ Datengrundlage: Verkehrszählungen d. Straßenbauamtes Oldenburg aus dem Jahr 2000, Zählstelle 0716 an der Bäderstraße (K 197)

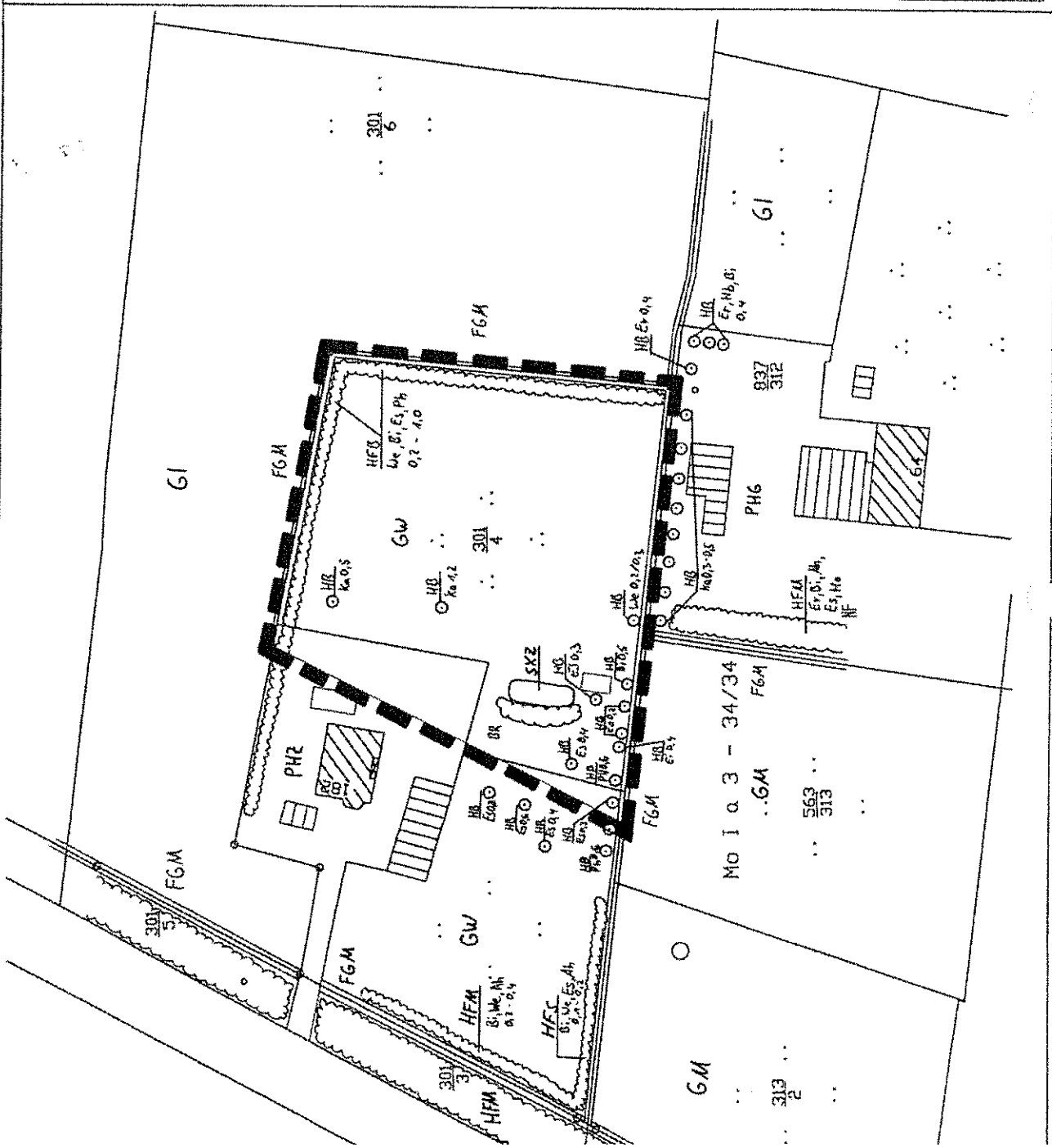
Legende für Biotypenkartierung nach Drachenflore*

- ⊙ Einzelbaum bzw. -straucher
- Gebüsche und Kleinholz**
- HG Einzelbaum / Baumbestand
- HFB Baumbüsche
- HFS Strauchhecke
- BR Rudergräben / Sonstiges Gebüsch
- Schwäbeler**
- FGM Mierschgraben
- SXZ sonstiges naturnahes Stiegewässer
- Grünland**
- GI artenarmes Intensivgrünland
- GM mesophilies Grünland
- GW Sonstige Weidfläche (fruchtbar/grünland)
- Siedlungsbiotope**
- PHZ neuzeitlicher Zielgarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- Abkürzungen für Gehölzarten**
- Ah Ahorn
- Bj Birke
- Ei Eiche
- Er Schwarzerle
- Es Gewöhnliche Esche
- Hb Hasel
- Ho Schwarzer Holunder
- Ks Kastanie
- Ph Hydrangee
- Wls Weide
- Acer sp. ac.
- Betula sp. ac.
- Castanea sativa
- Aln. sp. glabra
- Frax. sp. excelsa
- Cornus sp.
- Sambucus nigra
- Asculus hippocastanum
- Prunus hybridus
- Salix sp. ac.

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht von Ort zu Ort gleich. Die hierin dargestellte Reihenfolge der Biotypen ist nur eine schematische Darstellung der Biotypen, die in der Karte vorkommen. Die genaue Lage und Ausdehnung der Biotypen ist von der örtlichen Situation abhängig und ist im Gelände zu ermitteln.

* Biotypenverzeichnis nach Koppmann (1984) für Biotypen in Niedersachsen.
Hess, Landeskarte für Ostpreußen, Hannover 1984.



Gemeinde Jade
 Bebauungsplan Nr. 38 A
 "Campingplatz Sehestedt"
Bestand:
 Biotypen, Nutzung
 Maßstab: 1 : 1.000

Diekmann Mosebach
 Regionalplanung
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Schwelminger- und Prohmannweg
 26389 Sehestedt / Jade
 Telefon 05 44 56 91 82 82
 Telefax 05 44 56 91 82 81