STADT BRAKE (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 66
"Helkenburg"

BEGRÜNDUNG
PLANZEICHNUNG

November 2003

Auftraggeber: BE GbR Oldenburg
Alexanderstraße 113
26121 Oldenburg

Planverfasser: Planungsbüro

INGWA
Planungsbüro

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Frank Schnitker

Kartographie: **CAD-Service** *Stolze und Werner*

INHALTSVERZEICHNIS

Kap. Seite

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
2 RAHMENBEDINGUNGEN ... 3
2.1 Aufstellungsbeschluss ... 3
2.2 Rechtsgrundlagen ... 3
2.3 Plangrundlage ... 3
2.4 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
2.5 Nutzungsstruktur ... 4
2.6 Ziele der Raumordnung ... 4
2.7 Vorbereitende Bauleitplanung ... 4
2.8 Altablagerungen ... 5
2.9 Wasserwirtschaft ... 5
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
3.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen 6
3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 6
3.4 Verkehrsflächen ... 6
3.4.1 Straßenverkehrsflächen ... 7
3.4.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ... 7
3.4.3 Ruhender Verkehr ... 7
3.5 Öffentliche Grünflächen ... 7
3.6 Wasserflächen ... 7
3.7 Ver- und Entsorgung ... 8
4 NATUR UND LANDSCHAFT ... 8
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung ... 8
4.1.1 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise ... 8
4.1.2 Naturräumliche Standortbedingungen, potentielle natürliche Vegetation ... 8
4.2 Formen der Landnutzung ... 8
4.2.1 Landwirtschaft ... 8
4.2.2 Wasserwirtschaft ... 8
4.3 Bestandsaufnahme, Biotoptypen ... 8
4.3.1 Zielsetzung und Methode ... 8
4.3.2 Übersicht der Biotoptypen ... 8
4.3.3 Beschreibung der Biotoptypen ... 8
4.4 Amphibienfauna ... 8
4.4.1 Tierökologisch-landschaftsplanerische Belange, eigene Untersuchungen ... 8
4.4.2 Übersicht Bestand ... 8
4.4.3 Fazit aus amphibienökologischer Sicht ... 8
4.5 Landschaftsbild ... 8
4.6 Umgebung des Gebietes ... 8
4.7 Zusammenfassende Bewertung ... 8
4.8 Aktuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ... 8
4.9 Auswirkungen der geplanten Wohngebietsflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ... 8
4.9.1 Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter ... 8
4.9.2 Auswirkungen auf Flora und Fauna ... 8
4.9.3 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild ... 8

4.10 Landschaftspflegerische Massnahmen 8
4.10.1 Grundsätze 8
4.10.2 Ziele des Naturschutzes 8
4.10.3 Eingriffsregelung 8
4.10.4 Planungskonzept 8
4.10.5 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 8
4.10.6 Ausgleichsmaßnahmen 8
4.10.6.1 Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken 8
4.10.7 Kompensationsmaßnahmen 8
4.11 Biotopverbund 8
4.12 Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenauswahl 8
4.13 Unterhaltung; Pflege 8
5 STÄDTEBAULICHE WERTE 8
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
7 VERFAHRENSVERMERKE 8
8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
8.1 Textliche Festsetzungen 8
8.2 Nachrichtliche Übernahme 8
8.3 Nachrichtliche Hinweise 8
8.4 Örtliche Bauvorschriften 8

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Brake (Unterweser) besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, auch von Einwohnern umliegender Kommunen.

Aufgrund der vorhandenen Bedarfslage hat sich die Stadt entschieden in der Ortschaft Golzwarden, im Südosten, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist es, in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsgebiete ein weiteres Siedlungsgebiet auszuweisen, in dem eingeschossige Häuser in ortsüblicher Bauweise entstehen sollen. Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Planungsziele werden die Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung zum Bebauungsplan untersucht. Die Bauleitplanung ist mit der Oberflächenentwässerungsplanung abgestimmt.

Analog der o. g. Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit den konkreten Zielen:

- allgemeine Wohngebiete (WA),
- Verkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- öffentliche Grünflächen,
- Wasserflächen,

festzusetzen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Helkenburg" beschlossen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

2.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 66 „Helkenburg" ist vom Katasteramt Brake erstellt worden.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Helkenburg" liegt im Ortsteil Golzwarden, südlich der Raiffeisenstraße und östlich der Störtebeckerstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Raiffeisenstraße und die Flurstücke 515/94, 94/7 und 100/30,
- im Osten durch die „Helkenburger Straße" und die Flurstücke 2/8, 2/17, 3 und 244/5,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 20,
- im Westen durch die „Störtebeckerstraße" und die Flurstücke 400/25, 28/12, 29/26 und 515/94.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.5 Nutzungsstruktur

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Im Randbereich befinden sich Gräben.

2.6 Ziele der Raumordnung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Gegenwärtig liegt das Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch 2003 mit Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Weser-Ems mit Datum 24.06.03 vor. Den im Rahmen der vorgenannten Genehmigung ergangenen Maßgaben ist der Kreistag am 06.10.2003 beigetreten, so dass für das RROP des Landkreises gegenwärtig von einer sowohl formellen als auch materiellen Planreife auszugehen ist; die Rechtskraft ist zu erwarten. Für das Plangebiet ergibt sich u. a. nachfolgende raumordnerische Festlegung:

- Brake als Mittelzentrum im ländlichen Raum
- Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

2.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) von 1977 mit zahlreichen Änderungen stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Helkenburg" folgende Flächendarstellungen fest:

- allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3
- Fläche für die Landwirtschaft.

Der umliegende Bereich des Plangebietes wird durch die Darstellungen von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brake (Unterweser) bestimmt. Südlich und im Südosten sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes in Richtung Süden planerisch vorbereitet. In der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den südlichen Planbereich des Bebauungsplanes ein Wohnbauflächen (W) dargestellt.

2.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2.9 Wasserwirtschaft

Durch die geplante Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 66 „Helkenburg" werden wasserwirtschaftliche Verhältnisse in dem Baugebiet selbst und in den Vorflutgräben verändert. Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Belange wird parallel zu dem Bebauungsplan ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, in dem die künftigen Verhältnisse der Oberflächenentwässerung innerhalb der Bebauung geregelt, hydraulische Auswirkungen auf die kommunizierenden Gewässer dargestellt und entsprechende Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung formuliert werden.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend den o. g. Planungszielen und dem Bedarf an Wohnbauland beabsichtigt die Sadt Brake (Unterweser) ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ,gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungsart wurde getroffen, um das Erscheinungsbild eines Wohngebietes nicht durch ortsfremde Strukturansätze zu beeinflussen. Der Ausschluß der o. g. Nutzungen wird zudem vorgenommen, um daraus resultierende Konflikte, wie z. B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete" (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch ein Vollgeschoß und die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bestimmt. Über die Wahl der Grundflächenzahl und der geringen überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das gesamte Baugebiet in die vorhandene Bebauungsstruktur von Golzwarden ein. Zudem wird ein relativ heterogener Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Um im Plangebiet eine konkrete Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Bereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die maximale Gebäudehöhe(GH) auf höchstens 9.00 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf folgende Bezugspunkte:

oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: oberer Abschluß des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Antennen und Schornsteine bleiben außer Betracht.

unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

3.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu den Planstraßen mit 3,00 m Abstand festgesetzt. Zu den im Plangebiet vorhandenen Wasserzügen werden Baugrenzen im Abstand von 5.00 m zur Böschungsoberkante festgesetzt. Dieser nichtüberbaubare Bereich gilt als Erhaltungsstreifenstreifen.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Stadt Brake (Unterweser) ist, über die Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Einfamilienhausgebiet" bzw. „Doppelhausgebiet" im allgemeinen Wohngebiet welches sich im Gesamtcharakter an den angrenzenden, umliegenden Strukturen orientiert. Um dieses angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Ludwig-Schauenburg-Straße und die Graf-Anton-Günther-Straße über die Sinaburger Straße an die Raiffeisenstraße (L 869) und von dort an die B 212 angebunden. Im Plangebiet werden zur Erschließung Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung von Planstraßen. Des weiteren werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" festgesetzt.

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zur Erschließung der jeweiligen Baugebiete Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) festgesetzt.

Die Verkehrsfläche wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bereich der Anbindung an die vorhandenen Straßen mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Im Plangebiet selbst wird die Verkehrsfläche auf eine Breite von 6,00 m reduziert. Der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte Wendekreisradius wird mit r = 9,0 m festgesetzt.

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist ferner darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite dargestellt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten bleibt.

3.4.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Raiffeisenstraße und die Helkenburger Straße werden Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" in einer Breite von 4 m festgesetzt.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen bedarfsgerecht und im ausreichenden Maße Rechnung getragen werden.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" zur Raiffeisenstraße öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird kein Spielplatz festgesetzt. Der bei der Grundschule vorhandene Spielplatz kann über Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" und die Ampelanlage sicher in einer Entfernung von weniger als 400 m erreicht werden.

3.6 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewässer III. Ordnung. Diese Gewässer III. Ordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanes als Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen dienen entsprechend den Inhalten des zum Bebauungsplan-Nr 66 „Helkenburg" entwickelten Oberflächenentwässerungsplanes zur Aufnahme und Rückhaltung des innerhalb des Gebietes anfallenden Oberflächenwassers.

Entsprechend den Angaben des Entwässerungsverband Stadlander Sielacht und des Landkreises Wesermarsch sind beidseitig der innerhalb des Plangebietes liegenden Anliegergewässer III. Ordnung 5,00 m breite Erhaltungsstreifen anzulegen, die dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

3.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluß des Versorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz des OOWV zur nächstgelegenen Kläranlage. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Oberflächenentwässerung
Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 anfallende Niederschlagswasser wird in die im Plangebiet vorhandene Gräben eingeleitet bzw. zurückgehalten. Im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung werden die Belange der Wasserwirtschaft abschließend beurteilt.

Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der EWE AG.

Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Telekommunikationsanbieter.

Brandschutz
Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz müssen erforderliche Wasserentnahmestellen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150 m zur Verfügung stehen.

4 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden/Städte sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Abwägung nach den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuches ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen vorbereitet werden, die die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).

Wird über den Vollzug des Bebauungsplanes ein Eingriff vorbereitet, so sind die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Land-

schaftsbildes zurückbleiben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Erst wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Kompensation des Eingriffes führen und die Überprüfung der Zulässigkeit des Eingriffes gem. § 11 NNatG ergibt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen, „hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen" (§ 12 NNatG).

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen Siedlungsentwicklung sowie den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz, und den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat sich die Stadt Brake (Unterweser) entschieden, über die Kombination Bebauungsplan / Grünordnungsplan ein bau- und planungsrechtlich bindendes Gesamtkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erstellen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die umfassende Berücksichtigung der Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Dabei sollen die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, durch detaillierte Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert und ggf. kompensiert werden. Analog der oben genannten Zielsetzung, werden in dem beiliegenden Grünordnungsplan zu folgenden Punkten Aussagen getroffen und Maßgaben entwickelt:

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise

Landschaftsprogramm (LProg., 1989)
Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (1989) beschreibt für die naturräumliche Region 1b „Watten und Marschen (Binnendeichsflächen)" Gräben und mesophiles Grünland als „schutzbedürftig, zum Teil auch entwicklungsbedürftig".

Grundsätzlich „sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum so abzustimmen, daß

- Nutzungen in Natur und Landschaft nur in unabweisbarem Umfang eingreifen;
- sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen in Art und Intensität so aufeinander abgestimmt werden, daß Beeinträchtigungen minimiert und ggf. zusätzlich durch technische Möglichkeiten verträglich gemacht werden;
- bei nicht lösbaren Nutzungskonflikten ökologischen Belangen Vorrang eingeräumt wird (...)".

Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (LRP, 1992)
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (vgl. LRP Karte 2) von 1992 stellt das Planungsgebiet und seine Umgebung als einen besiedelten Bereich dar. Eine Bewertung dieser Flächen ist erst nach Vorliegen einer speziellen Biotopkartierung möglich.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden dem Plangebiet keine wichtigen Bereiche zugeordnet (vgl. LRP Karte 4).

Als Entwicklungsziele sind keine Maßnahmen festgelegt worden (vgl. LRP Karte 5).

4.1.2 Naturräumliche Standortbedingungen, potentielle natürliche Vegetation

Naturraum
Im Zuge der Erstellung des LRP hat der Landkreis Wesermarsch eine aktuelle Zuordnung der naturräumlichen Einheiten in seinem Bereich vorgenommen. Danach wird der Planungsbereich der „Stadlander Marsch" zugeordnet.

Boden
Die Stadlander Marsch entstand als ehemaliger Überflutungsbereich der Weser aufgrund periodischer Überschwemmungen durch Hochwasser und Tidenhub aus den Ablagerungen des Flusses. Aus den brackischen und mittelbrackischen Sedimenten entwickelte sich im Plangebiet die Übergangs- und Kalk-Brackmarsch sowie die Knick-Brackmarsch.

Der vorhandene Bodentyp des Plangebietes ist der feuchte, grundwassserbeeinflußte, staunasse, schluffige Tonboden der Brackmarsch mit tlw. geringer Gefügestabilität. Aufgrund der feinkörnigen, bindigen Bodenstruktur und der damit verbundenen Staunässe und Rutschungsempfindlichkeit ist die Tragfähigkeit als Baugrund nur gering bis mittel. Die schluffigen Böden besitzen ein hohes bis sehr hohes landwirtschaftliches Ertragspotential.

Grund-/Oberflächengewässer
Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum bei einer niedrigen Grundwasserneubildungsrate (< 100 mm/a) eine geringe bis mittlere Gefährdung des Grundwassers an.

Der Grundwasserleiter ist versalzen und weist einen Chloridgehalt von mehr als 250 mg/l auf, so daß eine Trinkwassergewinnung nicht möglich ist.

Das Plangebiet wird von einigen Gräben und Grüppen durchzogen bzw. begrenzt, die in das Alte Golzwarder Tief (Gewässer II. Ordnung) entwässern. Da über das Oberflächenentwässerungssystem sowohl ent- als auch bewässert wird, sind Wasserstand, Strömung, Fließrichtung und Salzgehalt in den einzelnen Gräben (insbesondere im Alten Golzwarder Tief) starken Schwankungen unterworfen.

Potentielle natürliche Vegetation (pnV)
Die potentielle natürliche Vegetation der feuchten bis nassen Böden (Brackmarsch) des Planungsgebietes ist nach der "Karte der potentiellen natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens" den Salzwiesen, Salzröhrichten und Weiden-, Erlen- und Auenwäldern der Küsten- und unteren Flußmarschen zuzurechnen. Deren Pflanzenarten sind aufgrund von Eindeichungen, Entwässerung und Art der landwirtschaftlichen Nutzung heute nur noch vereinzelt zu finden.

4.2 Formen der Landnutzung

4.2.1 Landwirtschaft

Der größte Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

4.2.2 Wasserwirtschaft

Die Entwässerung der Plangebietsflächen geschieht über ein Grabennetz in Verbindung mit Gewässern II. Ordnung wie das Alte Golzwarder Tief. Die Unterhaltung

der o. g. Gewässer obliegt den Anliegern bzw. dem Entwässerungsverband Stadlander Sielacht.

4.3 Bestandsaufnahme, Biotoptypen

4.3.1 Zielsetzung und Methode

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Mai 2003 eine Bestandsaufnahme im Bereich des Planungsgebietes in Form einer Biotoptypenkartierung (vgl. Biotoptypenkarte) durchgeführt.

Die im folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Drachenfels, September 1994).

Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsbereiches ein.

Aufgrund der Ortsrandlage sowie in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch wurden keine avifaunistische Bestandserhebungen für erforderlich gehalten. Dafür wurde aber die Amphibienfauna im Plangebiet untersucht.

4.3.2 Übersicht der Biotoptypen

Im Planungsgebiet bzw. dessen Umgebung treten Biotoptypen aus folgenden Gruppen auf (vgl. Karte 1):

a Gebüsche und Kleingehölze
b. Binnengewässer
c. Grünland
d. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

4.3.3 Beschreibung der Biotoptypen

a. Gebüsche und Kleingehölze

Im Plangebiet sind im westlichen und nördlichen Bereich der Grünlandflächen jeweils ein Einzelbaum (HB) vorhanden. Im Westen befindet sich eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm und einer Höhe von 4-5 m; im Norden steht eine „geköpfte" Weide (*Salix alba*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm.

Einzelbäume aus einheimischen Laubholzarten besitzen eine hohe zooökologische Bedeutung. Sie spielen vor allem als Ausbreitungs- und Verbindungswege zwischen verschiedenen siedlungsgeprägten Grünflächen eine Rolle. Von Vögeln werden sie u. a. als Nisthabitate genutzt.

b. Binnengewässer

Vorherrschender Biotoptyp dieser Gruppe sind die Marschgräben (FGM) und nährstoffreichen Gräben (FGR), die entlang der südlichen, westlichen, östlichen und tlw. nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen. Sie dienen u. a. als Vernetzungselemente der Gewässerbiotope. Die vorhandenen Gräben (vgl. Biotopty-

penkarte) sind überwiegend trapezförmig ausgebildet, ca. 4-5 m breit und führten im Frühjahr 2003 Wasser (1-2 m Wasserspiegelbreite). In Teilbereichen, mit angrenzenden Wohngrundstücken, herrscht auch ein Kastenprofil vor, bereichsweise mit Uferbestigungen aus Holz, Kunststoff oder Beton. Die Gräben wurden im zeitigen Frühjahr geräumt, so daß abschnittsweise nur eine Schwimmblattvegetation aus Wasserlinsen (*Lemna minor*) festgestellt worden ist.

Entlang einiger Grabenabschnitte sind auf den angrenzenden Grundstücksseiten Gehölzstreifen u. a. mit Birke (*Betula pendula*), Esche, Schwarz-Pappel (*Populus nigra*) und verschiedenen Weidenarten (*Salix spec.*) vorhanden. Auf den beschatteten Abschnitten (FGR) ist keine Röhricht- und Schwimmblattvegetation zu erwarten. Ansonsten überwiegen entlang der Ufer Brennesseln (*Urtica dioica*) und Schilf (*Phragmitis australis*) oder Pflanzen der Grünlandflächen mit dominanten Arten wie z. B. Schabockskraut (*Ranunculus ficaria*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Binsen (*Juncus effusus*) bzw. vereinzelt Scharfe Segge (*Carex acuta*) oder Sumpf-Schachtelhalm (*Equisetum palustre*).

Generell stellen Gräben Saum- und Linienbiotope dar, in denen Röhrichte, Schwimmblattgesellschaften und Unterwasservegetation ein kleinräumiges Mosaik bilden. Das Grabensystem stellt potentiell auch für Libellen einen Lebensraum dar, der eine große Vielfalt von Arten tragen kann. Gräben mit gut entwikkelter Vegetation und Dauerwasserkörper können vor allem Amphibien (See- und Grasfrosch) als Lebensräume, Laichbiotope und/oder Überwinterungsplätze dienen.

c. Grünland

Die größten Flächenanteile des Plangebietes werden vom Wirtschaftsgrünland, das als Mähwiese genutzt wird, eingenommen. Vegetationskundlich sind diese Flächen als nährstoffreiches, intensiv genutztes Marschen-Grünland (GIM) anzusprechen, da es überwiegend durch einen hohen Anteil rasch wüchsiger Wirtschaftsgräser (Weidelgras, Wiesen-Rispengras, Wiesen-Fuchsschwanz) und einem relativ geringen Auftreten von Kräutern (vorwiegend nitrophytische Arten wie Weißklee, Löwenzahn, Hahnenfuß) gekennzeichnet ist. Die vorkommenden Arten können der Weidelgras-Weißklee Wiese (Lolio perennis Cynosuretum) zugeordnet werden.

Die Grünlandfläche reicht direkt bis an die ca. 4-5 m breiten Marschgräben und weis die typische Beetstruktur mit einer kleinen Grüppe auf. Die Vegetation der Gesamtfläche ist trotz der intensiven Nutzung artenreich ausgeprägt (vgl. Artenliste unten). Die unten aufgeführten Arten befinden sich in dem gesamten Plangebiet verstreut und kommen teilweise nur vereinzelt bzw. an Grabenrändern oder entlang des Zufahrtsweges vor; jedoch nicht mindestens 10 Arten der Listen I+II auf einem Quadrat von 5x5 m (25 m²), so daß das Grünland als mesophiles Grünland (GMF) anzusprechen wäre [vgl. Landkreis Wesermarsch: Zusammenfassung der überarbeiteten Fassung von „artenreichem mesophilem Grünland" nach dem Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz vom 05.09.2002 (Nds. GVBl. S. 378) mit Schreiben vom 20.01.2003].

Der Großteil der im Plangebiet angetroffenen Pflanzen finden sich in Artenliste 2, wobei der Gräseranteil eindeutig dominiert (vgl. Biotoptypenplan im Anhang).

Es finden sich im Plangebiet auch einige Störzeiger wie z. B. Giersch, Ackerkratzdistel, Große Brennessel und Mittlerer Wegerich.

Artenliste A 1:

Knick-Fuchsschwanz	*Alopecurus geniculatus*
Wiesen-Fuchsschwanz	*Alopecurus pratensis*
Gemeines Hornkraut	*Cerastium holosteoides*
Wiesen-Pippau	*Crepis biennis*
Rot-Schwingel	*Festuca rubra*
Herbstlöwenzahn	*Leontodon autumnalis*
Weidelgras	*Lolium perenne*
Mittlerere Wegerich	*Plantago media*
Einjähriges Rispengras	*Poa annua*
Wiesenrispengras	*Poa pratensis*
Scharfer Hahnenfuß	*Ranunculus acris*
Kriechender Hahnenfuß	*Ranunculus repens*
Sauerampfer	*Rumex acetosa*
Krauser Ampfer	*Rumex crispus*
Jakobs-Greiskraut	*Senecio jacobaea*
Löwenzahn	*Taraxacum officinale*
Rot-Klee	*Trifolium pratense*
Weiß-Klee	*Trifolium repens*

Artenliste A 2: (Arten decken Großteil der Fläche ab)

Knick-Fuchsschwanz	*Alopecurus geniculatus*
Wiesen-Fuchsschwanz	*Alopecurus pratensis*
Wiesen-Schaumkraut	*Cardamine pratensis*
Rot-Schwingel	*Festuca rubra*
Weidelgras	*Lolium perenne*
Einjähriges Rispengras	*Poa annua*
Wiesenrispengras	*Poa pratensis*
Schabockskraut	*Ranunculus ficaria*
Kriechender Hahnenfuß	*Ranunculus repens*
Krauser Ampfer	*Rumex crispus*
Jakobs-Greiskraut	*Senecio jacobaea*
Löwenzahn	*Taraxacum officinale*
Rot-Klee	*Trifolium pratense*
Weiß-Klee	*Trifolium repens*

Die Grundstückszufahrt von der Raiffeisenstraße aus ist durch eine artenreiche Grünlandvegetation und einer geschotterten Fahrspur gekennzeichnet.

Die größtenteils intensiv bewirtschafteten Flächen stellen einen suboptimalen Lebensraum in der Agrarlandschaft dar, der durch breitere Randstreifen (Raine) oder eine extensivere Nutzung „belebt" werden kann.

Aufgrund der intensiven Nutzung ist nur eine geringe Artenvielfalt an Tieren anzutreffen. Zoologisch haben intensiv genutzte Grünflächen nur eingeschränkte Bedeutung, da aufgrund der floristischen standorttypischen Artenarmut nur wenige euryöke Wirbellosenarten auf diesen Flächen existieren können.

d. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Die westlich, nördlich und nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind größtenteils durch Siedlungsbiotope der Wohnbebauung charakterisiert. Es wurden folgende Biotoptypen erfaßt:

BZH	Zierhecke: regelmäßig beschnittene schmale Gehölzreihen
BZN	Ziergebüsch: angepflanzte Gehölzbestände aus Sträuchern, z. T. auch junge Bäume im Siedlungsbereich; aus überwiegend standortfremden Strauch- und Baumarten, wie z. B. Fichte, Tanne, Lebensbaum, Flieder
GRA	artenarmer Scherrasen
HE	Baumbestand des Siedlungsbereiches (Einzelbaum, Baumgruppen), z. B. Birke, Erle, Esche, Weidenarten
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten, wie z. B. Fichte
PHO	Obst- und Gemüsegarten
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten

Die angrenzenden Wohngrundstücke sind entweder durch Gehölzstreifen mit überwiegend einheimischen Gehölzen (HE) oder durch regelmäßig beschnittene Zierhecken (BZH) oder durch Gehölzstreifen mit überwiegend nicht einheimischen Gehölzen (HSN, BZN) begrenzt bzw. bestanden. Es kommen u. a. folgende Arten vor: Birke (*Betula pendula*), Esche, Holunder (*Sambucus nigra*), Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Fichte (*Picea spec.*), Forsythie (*Forsythia spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Lebensbaum (*Thuja spec.*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Kiefer (Pinus spec.), Tanne (*Abies spec.*), Lärche (*Larix kaempferi*), Silber-Weide (*Salix alba*), Weidenarten (*Salix spec.*) sowie verschiedene Obstgehölze. Die Gärten sind überwiegend als artenarmer Scherrasen (GRA) sowie als Zier- und Gemüsegarten (PHZ, PHO) genutzt. Ein Grundstück im Norden hat zusätzlich noch einen Auslauf für Hühner und ein Grundstück im Westen noch einen Auslauf für ein Schwein.

Biotoptypen wie Scherrasen, Ziergehölze und neuzeitliche Ziergärten gehören aufgrund ihrer intensiven Pflege und standortfremden Artenzusammensetzung zu den wertärmeren Biotopstrukturen mit geringer ökologischer Bedeutung. Sie bieten einer Reihe von Ubiquisten (Allerweltsarten), wie z. B. der Amsel, einen Lebensraum.

Den einheimischen Gehölzstrukturen, insbesondere im Übergang zwischen offener Parklandschaft und Siedlung, kommt eine hohe ökologische Bedeutung zu. Sie dienen zahlreichen biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte. Viele Wirbellosen- und auch Amphibienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gebüschen und Gehölzstreifen. Daneben bieten Gehölze und Gebüsche Tierarten wie z. B. Erdkröte, Mauswiesel, Igel, Spitzmaus sowie einem breitgefächerten Spektrum an Insekten einen Lebensraum und eine Rückzugsmöglichkeit.

Abgesehen von der hohen Bedeutung der Gehölze und Gebüsche für die Fauna und den Naturhaushalt muß auch auf die besondere ortsbildprägende Funktion von Gehölzbeständen im Stadtgebiet hingewiesen werden.

4.4 Amphibienfauna

4.4.1 Tierökologisch-landschaftsplanerische Belange, eigene Untersuchungen

Die naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (vgl. BREUER 1994) machen u. a. eine Erfassung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich. Auf der Ebene von Flächennutzungs- und Bebauungsplan sind Informationen über die Vorkommen von Biotoptypen sowie von Pflanzen- und Tierarten notwendig.

In Bezug auf die Erfassung von Tierarten führt dieser Autor weiter aus, daß die Festlegung von zu erfassenden Tierarten und Artengruppen jeweils für den Einzelfall vorzunehmen ist. Die Festlegung sollte zweckmäßigerweise biotoptypenbezogen entsprechend einer begrenzten Auswahl von Tierarten erfolgen, wobei grundsätzlich zwischen sog. Standard-Artengruppen (z. B. Vögel, Amphibien, Libellen, Heuschrecken) und weiteren Artengruppen (u. a. Kleinsäuger, Fische, Laufkäfer) zu unterscheiden ist. Soweit möglich, sollten die Standard-Artengruppen in den als gut geeignet angegebenen Biotoptypen stets erfaßt werden (zu weiteren Einzelheiten vgl. BREUER 1994).

Wie oben angedeutet wurde, gehören zu den abwägungsrelevanten Belangen für die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan auch alle besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tierarten, da die Artenschutzbestimmungen in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind. Überplante Bereiche sind demnach in jedem Fall auf das Vorkommen solcher Arten hin zu untersuchen und im Hinblick auf ihre Bedeutung einzuschätzen. Von Belang sind allerdings nicht nur die durch die Artenschutzbestimmungen geschützten Tiere, sondern vielmehr alle Tierartenvorkommen, deren Kenntnis die Planungsentscheidung beeinflußt (Planungsrelevanz und -erheblichkeit von Tierarten).

Für die Berücksichtigung der faunistisch-tierökologischen Belange in der Eingriffsregelung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Wesermarsch (Frau Hofmann, pers. Mitt.) für den Geltungsbereich des Plangebietes folgender Untersuchungsbedarf festgelegt:

Amphibienkartierung im Plangebiet inkl. eines selbst festzulegenden erweiterten Untersuchungskorridores im Bereich der unmittelbar angrenzenden Grünland-Graben-Areale auf der Basis von insgesamt 3 Terminen. Die Freilandarbeiten erfolgten am 08.05., 19.05. und 30.05.2003 in Form von ganzflächigen Bestandskontrollen. Hierfür wurden die im Plangebiet und in angrenzenden Habitaten vorhandenen Gräben auf das Vorkommen von Amphibien hin abgesucht und zusätzlich in ausgewählten Gewässerstrecken stichprobenartig Kescherfänge durchgeführt.

4.4.2 Übersicht Bestand

Im Rahmen der vorliegenden Bestandsaufnahme wurde der zu den Spätlaichern zählende Seefrosch (*Rana ridibunda*) nachgewiesen. Hinweise zum Vorkommen von frühlaichenden Amphibien, unter denen mit Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) 2 in den Wesermarschen häufige und verbreitete Arten zu erwarten gewesen wären, liegen für das Plangebiet und die übrigen Untersuchungsbereiche nicht vor.

Nach mdl. Mitt. eines Anwohners, Helkenburger Straße Nr. 16, sollen in dem Graben auf der Südseite dieses Wohngrundstückes Teichmolche (*Triturus vulgaris*) mit insgesamt ca. 6 Individuen vorkommen. Trotz mehrfacher Kontrollen mit einem Wasserkescher ließ sich die Art dort nicht nachweisen.

Für den 08.05.2003 wurden für den Seefrosch insgesamt 5 Fundort-Nachweise mit zusammen 13 Individuen (7 Sichtbeobachtungen plus 6 rufende Individuen verhört) erbracht. Am 19.05. sind ca. 14 bis 20 Individuen festgestellt worden und für den 30.05.2003 liegen insgesamt 5 Sichtbeobachtungen und zusätzlich 3 rufende Individuen vor.

Nach vorliegendem Kenntnisstand besiedelt der Seefrosch diverse Gräben an den Rändern des Plangebietes (Karte 2 – Bestand Fauna). Im einzelnen sind dies ein 1,20 bis 1,50 m breiter, auf der Westseite des Plangebietes an der Störtebekerstraße verlaufender Graben, ein von dort in westliche Richtung abzweigender Graben (südlich des Grundstücks Störtebekerstraße Nr. 3 verlaufend; dort am 30.05.2003 3 rufende Individuen) sowie ein Graben auf der Ostseite des Plangebietes, der aus dem an der Helkenburger Straße gelegenen Wohngebiet das Oberflächenwasser auffängt. In allen übrigen Gräben des vorbezeichneten Untersuchungsraumes kommen zur Zeit keine Seefrösche vor.

In Bezug auf die Gesamtlänge an besiedelbaren Gewässern sind ca. 20-25 % der das Plangebiet begrenzenden Gräben von Seefröschen besetzt. Schwerpunktartig tritt der Seefrosch in solchen Bereichen auf, die sich dauerhaft durch eine Mindestgewässertiefe von ca. 30 cm, flache Uferprofile, keine Beschattung durch auf den Ufern stehende Gehölze sowie durch Wasserpflanzenbestände auszeichnen. Für einige Gräben bzw. Grabenabschnitte sind in Anbetracht holzgefaßter Ufer, z. B. an der Nordgrenze des Plangebietes, eine starke Beschattung (südlich der Störtebekerstraße) sowie eine zu geringe Wassertiefe (im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze) Möglichkeiten für eine Besiedlung nicht gegeben.

Die Gesamtzahl der in den einzelnen Gräben nachgewiesenen ad. und subad. Seefrösche beläuft sich für den Bereich der Störtebekerstraße auf ca. 20 bis 25 und für den Graben auf der Ostseite des Plangebietes auf ca. 10 Tiere. Seefrosch-Populationen mit 11-50 Individuen werden vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) (vgl. DAHL et al. 2000) als Populationen von mittlerer Größe eingestuft.

4.4.3 Fazit aus amphibienökologischer Sicht

In den Gräben des Plangebietes kommt mit dem Seefrosch eine in Niedersachsen und Bremen gefährdete Amphibienart (= Rote Liste 3; vgl. PODLOUCKY & FISCHER 1994) vor. Der Seefrosch tritt dort nur in Gewässern mit Flachufern auf, die sich zudem durch eine hohe Sonneneinstrahlung sowie durch eine Mindestwassertiefe von ca. 30 cm auszeichnen.

Nach den vom NLÖ definierten Bestandsgrößen handelt es sich mit insgesamt zusammen ca. 25-35 Tieren um eine mittelgroße Population. Unter Hinzuziehung diverser raumbezogener Parameter wie Uferprofile, Habitatausstattung sowie Wassertiefe und -qualität fällt die amphibienfaunistische Gesamtbilanz schlecht aus. Zwar weisen ca. 20-25 % der insgesamt besiedelbaren Gewässer einen Besatz an Seefröschen auf. Es überwiegen jedoch Defizite, die bis heute eine weitergehende Ausbreitung dieser Art in diesem Bereich verhindert haben könnten. Zu den Fakto-

ren, die hier einer weiteren Ausbreitung des Seefrosches entgegenstehen, gehören holzgefaßte Steilufer, eine teilweise starke Beschattung durch Gehölze, eine in zahlreichen Grabenabschnitten zu geringe Wassertiefe sowie eine Anreicherung des Wasserkörpers durch Nährstoffe, die - wie sich im Rahmen einer am 24.06.2003 zusätzlich durchgeführten Begehung, in deren Verlauf keine Seefrösche mehr nachgewiesen wurden, zeigte - in einer starken Bildung von Wasserlinsen niederschlägt.

Am 19.05.2003 wurde in den meisten Gräben wesentlich mehr Wasser festgestellt, als dies am 08.05.2003 der Fall gewesen ist. Nach mdl. Mitt. eines Anliegers soll der das Plangebiet auf der Ostseite begrenzende Graben von Jahr zu Jahr immer weniger Wasser führen.

Im mittleren Teil des auf der Westseite des Plangebietes verlaufenden Grabens ist auf einer Länge von ca. 20 m die Gewässervegetation und -fauna abgestorben, was ganz offensichtlich auf eine starke Gewässerbelastung zurückzuführen ist. So fanden sich am 19.05.2003 im Bereich der Einmündung eines aus westlicher Richtung zuführenden Grabens (südlich des Grundstücks Störtebekerstraße Nr. 3 verlaufend, s. o.) größere Mengen an Fäkalien, die aus einer übergelaufenen (defekten?) Sickergrube stammen könnten.

4.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet und seine Umgebung werden größtenteils von einer großflächigen Wiese im südöstlichen Randbereich von Golzwarden mit einem gering ausgeprägten Relief und einer Gliederung durch Gehölze sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Landschaftsbildprägend und raumwirksam sind die vielen einheimischen Gehölzbestände, welche die angrenzenden Wohngrundstücke eingrünen sowie die unbebaute Grünlandfläche mit ihren angrenzenden Gräben, die häufig von Schilf-Brennessel-Fluren gesäumt werden.

Einige nicht einheimische Gehölzbestände wie z. B. hohe Fichten, Lärchen und Tannen an einigen Einfamilienhaus- sowie einem Mehrfamilienhausgrundstück wirken in dem Ortsbild biotopfremd.

4.6 Umgebung des Gebietes

Im Norden, Nordosten und Westen grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebengebäuden an das Plangebiet. Die Gärten weisen i.d.R. großflächige Zierrasenflächen, überwiegend Ziergehölze aus einheimischen und nicht einheimischen Arten, kleinere Gemüsebeete und einzelne Obstbäume auf. Das letzte Grundstück im Südwesten wird zum Teil von alten Gehölzstrukturen u. a. aus Birke, Esche, Erle und Silberweide umgeben. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken bilden teilweise eine Sichtgrenze und damit eine Ortsrandsituation. Am nordwestlichen Plangebietsrand steht ein zweistöckiger Wohnblock. Im Süden und Südosten grenzen Marschgrünlandflächen mit begrenzenden Marschgräben an.

4.7 Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser,

Luft/Klima und des Landschaftsbildes erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Landesamt für Ökologie, Hannover).

Um eine annähernd objektive Bewertung des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** zu erreichen, wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLÖs" durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere Bewertungsstufe in Form eines Zwischenwertes eingeführt. Damit soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die gleiche Einstufung wie Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen der Grabenvegetation sowie der Fauna sind die Bewertungsergebnisse nur als vorläufig zu betrachten. Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Für alle übrigen Schutzgüter gilt:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung

Als zusammenfassende Bewertung lassen sich folgende Aussagen treffen:

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften"

Wertstufe 1: gute Ausprägung naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen

- Im Plangebiet nicht vorhanden.

Wertstufe 2: bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen)

- Die nährstoffreichen Gräben haben eine allgemeine ökologische Bedeutung. Sie können u. a. Libellen und Amphibien einen geeigneten Lebensraum bieten.
- Die aus einheimischen Arten gebildeten Einzelbäume, Baumreihen und Hecken besitzen insbesondere im Hinblick auf Nistgelegenheiten für Vögel eine allgemeine ökologische Bedeutung.

Wertstufe 3: naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch ländliche Nutzung oder gärtnerische Pflege geprägt sind)

- Die intensiv genutzten Grünlandflächen gelten als relativ naturferne Biotope und sind daher von nur geringer Bedeutung.

Wertstufe 3,5: technisch-baulich geprägte bzw. genutzte Flächen

- Alle versiegelten Flächen außerhalb des Plangebietes.

Schutzgut „Boden"

Wertstufe 1: Böden dieser Wertstufe sind nicht vorhanden.

Wertstufe 2:

- stark überprägter Naturboden, der durch landwirtschaftliche oder wasserwirtschaftliche Nutzung (Grünland bzw. Gräben) anthropogen überformt ist;

Wertstufe 3:

- Alle zukünftig über 50 % versiegelten Flächen im Plangebiet (versiegelte Grundstücke, Straßen, Wege und Zufahrten).

Schutzgut „Wasser-Grundwasser"

Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum bei einer niedrigen Grundwasserneubildungsrate (< 100 mm/a) eine geringe bis mittlere Gefährdung des Grundwassers an.

Grünlandflächen weisen i. d. R. eine wenig beeinflußte Grundwassersituation (Wertstufe 1) auf. Aufgrund der Nutzung und Entwässerung der intensiv genutzten Flächen (Grünflächen, angrenzende Hausgärten) werden diese Bereiche der Wertstufe 2 zugeordnet.

Schutzgut „Wasser-Oberflächengewässer"

Die im Planungsgebiet anzutreffenden Oberflächengewässer (Gräben) sind überwiegend der Wertstufe 2 zuzuordnen, da es sich um nährstoffreiche Gewässer mit wechselnden Wasserständen handelt.

Schutzgut „Klima/Luft"

Grünland- und Gehölzflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft und damit zur Ausbildung eines Kleinklimas des Planbereiches bei. Daher werden die Gartenflächen mit ihren Gehölzbeständen und die Grünlandflächen der Wertstufe 2 zugeordnet (= wenig beeinträchtigte Bereiche).

Schutzgut „Landschaftsbild"

Das Planungsgebiet stellt einen „allgemeinen Landschaftsbildbereich" (Wertstufe 2) dar, da die noch teilweise naturraumtypischen Landschaftsbildbereiche (Grünlandfläche mit Gräben) durch die angrenzenden Siedlungsbereiche mit z. T. zweistöckiger Mehrfamilienhausbebauung überformt werden. Das Ortsbild weist kaum markante Landschaftsbildelemente auf, die naturraumtypische Eigenart ist wenig ausgeprägt.

4.8 Aktuelle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Es sind hier zu nennen:

Grünlandfläche:

Von der größtenteils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandflächen im Planungsgebiet ist von einer Belastung durch die Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsform auszugehen.

Siedlung mit Gehölzanpflanzungen:

Durch die Gehölzanpflanzungen in den randlichen Ziergärten sowie durch die halbinnerörtliche Lage mit größtenteils umgebender Bebauung ist die Bedeutung der Grünflächen als Wiesenvogellebensraum stark eingeschränkt worden.

4.9 Auswirkungen der geplanten Wohngebietsflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

4.9.1 Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter

Boden / Wasser

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 " Helkenburg" hat die Versiegelung und Überbauung großer Flächenanteile des Planungsgebietes zur Folge.

Durch die geplante Ausweisung von Wohngebietsflächen werden maximal 1,98 ha Fläche überplant bzw. ca. 0,87 ha neu versiegelt (s. Erläuterungen zur Eingriffsregelung).

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit dieser Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Unversiegelte Böden übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt: Sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser, wirken mit ihrer Wasserspeicherfunktion als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes und bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem. Sofern diese Funktionen nicht gestört sind, stellen die Böden Standorte und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar.

Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt:

- Durch die Versiegelung von Böden werden die oben genannten Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.
- Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden unterbunden; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.
- Die Bodenfeuchte und der Sauerstoffgehalt im Boden nehmen ab, was sich negativ auf die Wachstumsbedingungen von Pflanzen in den Randbereichen auswirken kann.
- Unter dicht versiegelten Flächen ist der Sauerstoffgehalt gering, so daß weder aerobe Bakterien gedeihen noch sich Wurzeln bilden können.
- Die Grundwasserneubildung, auch wenn sie aufgrund der Bodenverhältnisse gering ist, wird unterbunden.

Die Versiegelung von Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muß.

Mit der Überbauung und Versiegelung der Grünlandfläche gehen zudem innerörtliche Grünflächen verloren.

Klima / Luft

Im Fall einer Bebauung und damit einer Versiegelung von Flächen kann von einer "Verstädterung" des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so daß eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

4.9.2 Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 geht einher mit einer Zerstörung von Pflanzen- und Tierlebensstätten. Dabei sind insbesondere die Biotoptypen des intensiv genutzten Marschengrünlandes sowie die Grüppen von einer Versiegelung/Überbauung bzw. Umnutzung betroffen. Durch die Erschließung der Wohngrundstücke sowie durch die geplante Umgehungsstraße werden zudem Grabenbiotope versiegelt oder verrohrt bzw. zusammenhängende Freiflächen zerschnitten.

Im allgemeinen können sich Beeinträchtigungen durch die Vernichtung von ortsfesten Arten, Verdrängung von Tierarten sowie durch die Einschränkung des Habitatwertes der angrenzenden Flächen infolge von anthropogenen Störungen ergeben.

Die erforderliche Aufreinigung von einigen Grabenbiotopen stellt zwar einen kurzzeitigen Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt des Grabens dar. Wesentlicher dabei ist jedoch der Erhalt des stockwerkartigen Aufbaus der Gräben für den Seefrosch. Die genannten Lebensräume unterliegen bereits heute einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und anthropogenen Störungen durch deren Nähe zu den angrenzenden Wohngebäuden.

Aufgrund ihrer Immobilität sind die Auswirkungen auf die Vegetationsbestände eindeutig zu beurteilen; d. h. daß es bei einer Flächenbeanspruchung zu einer Vernichtung der Vegetationsbestände kommen wird.

4.9.3 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Mit der geplanten Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie der damit ermöglichten Bebauung und Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts-/Ortsbild eine Veränderung.

Die bisherige Freifläche zwischen Störtebekerstraße und der Helkenburger Straße sowie einige Gärten am südöstlichen Siedlungsrand von Golzwarden werden durch die vorgesehene Bebauung überplant. Das Plangebiet verliert seinen Charakter als landwirtschaftlich geprägter Raum. Vorhandene Blickbeziehungen in die offene Landschaft des Plangebietes werden mit der Realisierung des Bebauungsplanes unterbrochen. Zudem können mögliche zukünftige Gebäude aufgrund ihrer Lage und Höhe das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Durch eine landschaftsverträgliche Durchgrünung der geplanten Wohngebietsflächen besteht die Möglichkeit der Harmonisierung des Landschafts- /Ortsbildes.

4.10 Landschaftspflegerische Massnahmen

4.10.1 Grundsätze

Aufgabe des Kapitels Natur und Landschaft ist - auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme - die Entwicklung und Festlegung von Maßnahmen, mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 verbunden sind, vermieden, minimiert und kompensiert werden können und deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan.

Gemäß § 19 BNatSchG orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen an folgende Prioritäten: Vermeidung / Minimierung ⇒ Ausgleich ⇒ Ersatz

Das Schwergewicht soll dabei grundsätzlich (nach Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung) in der Minimierung von Eingriffen liegen, da Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angesichts der Komplexität des Naturhaushaltes meist nur eine unbefriedigende Kompensation des Eingriffes erlauben. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, wobei ein räumlicher und funktionaler Bezug zu Ort und Art des Eingriffs gewährleistet sein muß. Erst wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Kompensation des Eingriffs führen, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, die die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen.

4.10.2 Ziele des Naturschutzes

Ziele des Grünordnungsplanes sind:

- Die weitgehende Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe,
- die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft sowie seine grünordnerische Gestaltung.

4.10.3 Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes **erhebliche** Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen.

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im B-Plan zu entscheiden (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren). Über die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im B-Plan eine abschließende Regelung getroffen.

Die Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisung auf Natur und Landschaft sind unter Kap. 4 ausführlich beschrieben worden. Im folgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 verbunden sind, kompensieren sollen.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des NLÖs vorgenommen. Es folgt in prägnanter Kurzform eine Beschreibung der Eingriffsbilanzierung.

Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden 1,98 ha neu überplant. Dabei werden ca. 1,67 ha Wohngebiets- und Verkehrsfläche neu ausgewiesen. Die Realisierung der Planung bedeutet im wesentlichen die Beeinträchtigung von bisher intensiv genutzten Grünlandflächen durch Überbauung und Neuversiegelung.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird eine Baulücke am südöstlichen Ortsrand von Golzwarden geschlossen. Das Landschaftsbild der großen Grünlandfläche mit ihren randlichen Gräben und Gehölzbeständen wird in diesem Bereich verändert.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen, wird wie folgt vorgenommen: Baulandfläche des Wohngebietes (die gesamte Fläche ohne Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Oberflächenentwässerung) x vorgesehener Grundflächenzahl (GRZ). Eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ von 0,3 um 50% ist zulässig (vgl. Bebauungsplan). Bei einer Versiegelung durch Verkehrsflächen (Straßen) wird eine 90 %ige Versiegelung angenommen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,98 ha.

BESTAND:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 4.7)

Intensiv genutztes Marschgrünland (GIM)	**18.020 m²**	(W 3)
nährstoffreiche Gräben (FGR) artenarm	**80 m²**	(W 3)
nährstoffreiche Gräben (FGR)	**180 m²**	(W 2)
Marschgräben (FGM)	**1.040 m²**	(W 2)
Marschgräben (FGM) mit RL-Tierarten	**430 m²**	(W 1)
Zufahrt - bereits versiegelte Fahrspur	**50 m²**	(W 3,5)
	19.800 m²	

PLANUNG:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 4.7)

Wohnfläche neu (WA; GRZ 0,3 + 50%)		**14.120 m²**	
davon zu versiegeln 45 % 14.120 m² x 0,45	=	6.350 m²	(W 3,5)
davon Grünflächen ca. 48 % 14.120 m² x 0,55	=	6.770 m²	(W 3)
davon heimische Gehölze ca. 7% 40 x 25 m²	=	1.000 m²	(W 2)
Verkehrsfläche neu		**2.110 m²**	
davon zu versiegeln 90 % 2.110 m² x0,90	=	1.900 m²	(W 3,5)
davon Grabenverrohrungen	=	*50 m²*	*(W 3,5)*
davon Verkehrsgrün 10 % 2.110 m² x0,10	=	210 m²	(W 3)
Fuß- und Radweg neu		**420 m²**	

davon zu versiegeln 100 %	420 m² x1,00	=	420 m²	(W 3,5)
Grünflächen			**420 m²**	(W 3)
Zusätzliche Grabenverrohrungen			**70 m²**	(W 3,5)
Gräben im Wohngebiet			**2.660 m²**	(W 3)
			19.800 m²	

Die maximale Versiegelung beträgt insgesamt 8.740 m² (W 3,5). Davon sind durch eine vorhandene Zufahrt bereits 50 m² versiegelt, so daß eine **maximale Neuversiegelung von 8.690 m²** angestrebt wird.

Um die Veränderungen der Biotoptypen durch die Planung gegenüber dem Bestand zu verdeutlichen, werden in der folgenden Liste die sich verändernden Flächengrößen mit ihren Nutzungen und deren jeweiligen Wertigkeiten gegenübergestellt:

Grünland (GIM)	8.580 m²	von W 3 nach W 3,5	(werden versiegelte Flächen)
Grünland (GIM)	6.980 m²	von W 3 nach W 3	(Ziergärten + Verkehrsgrün)
Grünland (GIM)	420 m²	von W 3 nach W 3	(wird Grünflächen)
Grünland (GIM)	1.000 m²	von W 3 nach W 2	(wird Gehölze)
Grünland (GIM)	1.040 m²	von W 3 nach W 3	(werden Siedlungsgräben)
Gräben (FGR)	80 m²	von W 3 nach W 3	(bleiben artenarm)
Gräben (FGR)	180 m²	von W 2 nach W 3	(werden Siedlungsgräben)
Gräben (FGM)	970 m²	von W 2 nach W 3	(werden Siedlungsgräben)
Gräben (FGM)	70 m²	von W 2 nach W 3,5	(werden Verrohrungen)
Gräben (FGM)	390 m²	von W 1 nach W 3	(werden Siedlungsgräben)
Gräben (FGM)	40 m²	von W 1 nach W 3,5	(werden Verrohrungen)
Zufahrt	50 m²	von W 3,5 nach W 3,5	(bleibt Zuf., Fuß- + Radweg)
	19.800 m²		

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen:

8.570 m² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 3; W 3,5 bleiben gleich)		
8.580 m² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5)	-	4.290
1.150 m² um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3)	-	1.150
70 m² um 1,5 Wertstufen schlechter (W 2 zu W 3,5)	-	105
390 m² um 2 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3)	-	780
40 m² um 2,5 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3,5)	-	100
	-	6.425
1.000 m² um 1 Wertstufe besser (W 3 zu W 2)	+	1.000
19.800 m²	-	5.425

Es ist ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von rd. **0,54 ha** erforderlich. Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die neu zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von **0,26 ha** (8.690 x Faktor 0,3), so daß insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf von rd. 0,8 ha** besteht.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann davon ausgegangen werden, daß die im einzelnen beschriebenen Biotope in ihrer derzeitigen Ausprägung für die Fauna überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Lediglich die Gräben wurden auf Amphibienvorkommen untersucht (vgl. Kap. 4.4).

Durch die Ausweisung von Wasserflächen besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, daß die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Wasser", „Klima/Luft" und „Landschaftsbild" durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden" und „Arten und Lebensgemeinschaften" ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe überwiegend auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung) stattfinden.

Im Anschluß an die Eingriffsbilanzierung werden die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die die Beeinträchtigungen kompensieren sollen, beschrieben.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so daß weitere **externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha notwendig sind.**

4.10.4 Planungskonzept

Grundzüge der Planung

Die Flächenversiegelung sollte bei der Realisierung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Bei der Anlage von Erschließungsstraßen und sonstigen Bereichen, die befahrbar gestaltet werden müssen und auf denen kein erheblicher Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sollten möglichst durchlässige Materialien benutzt werden.

4.10.5 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß § 19 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- der Eingriff erfolgt überwiegend auf relativ wertarmen Flächen (intensiv genutzte Grünlandflächen);
- die Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzen (z. B. Einzelbäume) trägt zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Kleinklimas sowie des Landschafts-/Ortsbildes bei;
- um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das anfallende Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden; dazu ist das Regenwasser in die vorhandenen, aufgeweiteten Gräben einzuleiten und abzuführen (vgl. Oberflächenentwässerungsplan);
- zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkplatzflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen;
- geplante fußläufige Verbindungen sollten möglichst in wasserdurchlässiger Form (z. B. Pflaster) vorgesehen werden;

4.10.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. § 19 BNatSchG).

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

4.10.6.1 Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken

Zur Neugestaltung des Orts-/Landschaftsbildes werden standortgerechte Laubbäume auf den Grundstücken gepflanzt. Auf jedem Baugrundstück sind zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern, d.h. sie sind bei Abgang zu ersetzen (insgesamt ca. 40 Stück). Sie dienen neben der Gestaltung des Ortsbildes zur Vernetzung der übrigen Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Zur Artenauswahl siehe Kap. 4.12.

4.10.7 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß 11 NNatG sind unvermeidbare, nicht ausgleichbare Eingriffe unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Naturschutz und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.
Da die zerstörten Werte und Funktionen im Plangebiet durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können, ist eine Abwägungsentscheidung zwischen den Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Erweiterung der Wohnbebauung erforderlich, ohne daß einem Belang durch den gesetzlichen Rahmen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die Stadt Brake wägt hier zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gegen die Belange von Natur und Landschaft ab. Die folgenden Gründe sind hierbei maßgeblich:

- Angesichts der innerörtlichen Lage mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung bietet sich die Erweiterung der Wohnbauflächen an dem geplanten Standort an. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird aufgrund der Vorbelastung und dem Siedlungsdruck auf ein Minimum reduziert.
- Im Flächennutzungsplan der Stadt Brake (1977) ist das Plangebiet teilweise schon als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit als Zielkonzeption der Gemeinde vorbereitet.
- Die Fläche des Plangebietes soll – angesichts der Begrenztheit an anderweitigen Flächen für die Ausweisung von Wohnbebauung – in möglichst großem Umfang als Allgemeines Wohngebiet ausgenutzt werden. Dieses begrenzt allerdings den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet. Durch die partielle Festlegung der Grundstücksbegrünung sowie der randlichen Grabenstrukturen ist eine Gestaltung teilweise im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes geregelt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ferner nach § 19 BNatSchG **und** nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es sind daher Ersatzmaßnahmen in Höhe **von rd. 0,8 ha außerhalb des Plangebietes** erforderlich.

In Abstimmung mit der Stadt Brake und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch sollen Kompensationsflächen in der Stadt Brake (Schmalenflether Sand) zur Verfügung gestellt werden.

Ersatzfläche

Die im Eigentum von Gustav Hellmers befindliche Ersatzfläche (Flurstück 905/214 der Flur 3) liegt in der Gemarkung Golzwarden. Vom Plangebiet ist die Ersatzfläche ca. 1,5 km entfernt. Sie liegt im unmittelbaren Zusammenhang mit anderen Kompensationsflächen auf dem Schmalenflether Sand.

Die Fläche wird als mesophiles Grünland (GM) genutzt, weist die typische Beetstruktur mit flachen randlichen Grüppen auf. Sie soll gemäß Vorgaben des Landkreises Wesermarsch zur extensiv genutzten, artenreichen Wiese verbessert werden, auf der eine Entwicklung als Wiesenvogelhabitat angestrebt wird.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen für die Fläche zu beachten, die alle grundbuchlich gesichert werden.

1. Die Fläche ist als Grünland zu nutzen. In Bereichen mit Röhricht (z. B. entlang der Schweiburg) ist eine Mahd unzulässig.
2. Die Grünlandfläche ist pfleglich zu behandeln, damit eine dauerhafte Nutzung gewährleistet ist. Jegliche Düngung der Fläche ist nicht gestattet.
3. Maßnahmen der Grünlanderneuerung können nur in Abstimmung mit den Landkreis Wesermarsch durchgeführt werden. Ein Umbruch der Grasnarbe ist nicht gestattet. Eine Veränderung des Bodenreliefs ist nicht zulässig.
4. Dem jeweiligen Pächter obliegt die ordnungsgemäße Unterhaltung der Entwässerungseinrichtungen (Gräben und Grüppen) sowie der Grüppenüberfahrten. Bei der Aufreinigung der Grenzgräben ist die notwendige Abstimmung mit den Bewirtschaftern der Nachbarflächen durch den Pächter vorzunehmen. Das anfallende Aushubmaterial ist großflächig zu verschlichten. Die Anlage von Drainagen ist nicht gestattet. Änderungen im Entwässerungssystem der Grünlandfläche sind nicht zulässig.
5. Die überlassene Fläche ist als Mähwiese zu nutzen. Es ist mindestens 1 Ertragsschnitt pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
6. Zum Schutz bodenbrütender Wiesenvögel ist jeglicher Einsatz von Maschinen in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. bis 15. Juni auf der Grünlandfläche untersagt. Der genaue Schnittzeitpunkt wird mit der Flächenagentur bis zum 15. Mai eines jeden Jahres abgesprochen. Es wird zunächst der 1. Juni vereinbart.
7. Dem Pächter obliegt die ordnungsgemäße Einrichtung und Unterhaltung der Wege, Einfriedungen und Überfahrten.
8. Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

9. Die Flächen sind von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen zu mähen.

Die Kompensationsfläche wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Eigentümer, der Stadt Brake und dem Landkreis Wesermarsch für den festgelegten Zweck gesichert. Die Nutzungsauflagen werden als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.

4.11 Biotopverbund

Ein wesentliches Ziel der Ausgleichsplanung im Rahmen des Grünordnungsplanes ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Biotopverbundsystems innerhalb des Planungsgebietes und zwischen dem Planungsraum und der sich anschließenden freien Landschaft.

Unter Biotopvernetzung ist die Vernetzung inselartig gelegener Biotope durch lineare und kleinflächige Landschaftselemente zu verstehen. Im Planungsgebiet sind dies insbesondere:

- Die Grabenstrukturen mit ihren Randstreifen (Saumbiotope);
- Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken;

4.12 Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenauswahl

- **Bäume auf Grundstücken**

Zur Neugestaltung des Orts-/Landschaftsbildes werden standortgerechte Laubbäume auf den Grünflächen gepflanzt. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 500 m²-Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden (Empfehlung; Liste nicht abschließend):

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Flatterulme (*Ulmus laevis*)
- Obstgehölze

Die zu wählende Qualität (Hochstämme) sollte einen Mindest-Stammumfang von 14-16 cm aufweisen (in 1 m Stammhöhe gemessen). Die Gehölze sind in der unmittelbar nach der Realisierung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

4.13 Unterhaltung; Pflege

Die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerische Gesichtspunkte zu orientieren. Eine andere Nutzung ist auszuschließen. Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung ist eine 1-2 x jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung) der Gras- und Krautflächen mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.

Der Zeitpunkt der Mahd ist so zu wählen, daß eine weitgehende Entwicklung von Blütenhorizont und Samenreife erfolgen kann (Möglichkeit der Versamung). Die Brut- bzw. die Laichruhe verschiedener Vogel- bzw. Amphibienarten sollte dabei nicht beeinträchtigt werden.

In den Gehölzpflanzungen ist der Krautbewuchs in der Zeit der Fertigstellung regelmäßig zu entfernen, um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten.

Die Gewässerunterhaltung sollte die Belange des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigen (z. B. kein Einsatz der Grabenfräse, abschnittweise Räumung in der Jahresfolge, Belassen eines ungenutzten Randstreifens, der nur alle 2 Jahre gemäht wird). Die Böschungen sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

5 STÄDTEBAULICHE WERTE

	Flächengröße (ca):
Plangebietsgröße (gesamt)	1,98 ha
Bauflächen (WA)	1,4 ha
Straßenverkehrsfläche	0,25 ha
Öffentliche Grünflächen	420 m²
Wasserflächen	0,27 ha

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung eines eigenständigen Ortsbildes, denn das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung wird vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude und hier insbesondere der Dacheindeckungen, die weithin sichtbar sind, bestimmt. Städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens eine auf die umliegenden Strukturen abgestimmte Satzung über örtliche Bauvorschriften festzusetzen, so daß sich hieraus ein einheitliches Ortsbild entwickelt.

Diese Festsetzung soll gezielt eine positive Baupflege bewirken. Durch Beschränkung auf nicht glasierte Dacheindeckungen wird ein baulicher Gleichklang erzielt. Um die Erkennbarkeit der Vorgärten zu erreichen werden künstliche Einfriedungen in der Höhe beschränkt.

7 VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte 28.04.2003 durch eine Bürgerversammlung.

   Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.04.2003 durch die Tagespresse.

2. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.10.2003 bis zum 05.11.2003.

   Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.09.2003 durch die Tagespresse, bzw. erfolgte durch Anschreiben vom 24.09.2003.

3. Diese Begründung ist beim Beschluß des Rates vom 20.11.2003 über den Bebauungsplan Nr. 66 als Satzung mitbeschlossen worden.

Brake, den 18.12.2003

Die Bürgermeisterin

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen Gebäude eine Höhe von 9.00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Antennen und Schornsteine bleiben außer Betracht.
   oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberer Abschluß des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie Antennen und Schornsteine bleiben außer Betracht.

unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum wie Schwarzerle, Eberesche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Hainbuche, Flatterulme, Sandbirke und Obstgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

   Folgende Qualitäten sind bei den Bäumen vorzusehen:

   Bäume: Hochstämme, Mindeststammumfang in 1 m Stammhöhe, 14 – 16 cm

8.2 Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gewässer III. Ordnung. Die Satzungen des jeweiligen Entwässerungsverbandes ist zu beachten. Hiernach ist zu Gewässern III. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5.00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

8.3 Nachrichtliche Hinweise

1. Auf der Fläche der Gemarkung Golzwarden, Flur 3, Flurstück 905/214 auf einer Fläche von anteilig ca. 0,8 ha werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Parts Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 66 „Helkenburg" realisiert. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zu beginnen. Die Fläche wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Helkenburg II" identisch.
2. Dacheindeckungen mit glasierten Ziegeln sind nicht zulässig.
3. Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m oder lebende Hecken zulässig.