

BEBAUUNGSPLAN NR. 109

"TOSSENS, NORDSEE-PARC"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.109 "Tossens, Nordsee-Parcx" mit
baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	6
III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes	7
IV. Aufstellungsbeschluß	18
V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)	18
VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)	19
VII. Infrastruktur	27
1. Straßenverkehrsflächen	27
- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege	27
- Veränderungen durch die Planung	27
- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege	28
- Auswirkungen auf die örtlichen u. überörtlichen Verkehrswege	28
2. Öffentliche Parkflächen und Stellplätze	35
3. Spielplatz	36
4. Ver- und Entsorgung	36
- Trinkwasserversorgung	36
- Stromversorgung	36
- Gasversorgung	36
- Fernmeldetechnische Versorgung	37
- Abwasserbeseitigung	37
- Abfallbeseitigung	37
- Oberflächenentwässerung	37
5. Brandschutz	37
6. Altablagerungen	38
VIII. Naturschutz und Landschaftspflege	38
1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft	38

	Seite
2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan	39
IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes	41
X. Wasserwirtschaft	45
1. Art und Umfang von nahen Gewässern	45
2. Veränderung derselben durch die Planung	45
XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung	45

Zur Planung zugehörige und beigelegte Anlagen (Gutachten)

- Anlage Nr. 1: Landesplanerische Feststellung der Bezirksregierung
Weser-Ems vom 19.9.1990 als Raumordnungsverfahren
gemäß § 14 NROG für das Investitionsvorhaben
"Nordsee-Tropen-Parc" in Butjadingen, Ortsteil Tossens,
Landkreis Wesermarsch.
siehe S. 4
- Anlage Nr. 2: Gutachten über Freizeitverhalten in der Gemeinde Butjadingen
Behavior-Setting-Analyse in Tossens und Langwarderdeich zur
Bestimmung touristischer Nutzungsformen und -intensitäten
im unmittelbaren Küstenverlauf - November 1991
Institut für Umweltforschung
Dr. rer. nat. habil. Jürgen Hasse
Steinhausstraße 136 a
2955 Bunderhee
siehe S. 10 u. 41
Auszüge hieraus
siehe S. 15, 16
und 17
- Anlage Nr. 3: Verkehrsuntersuchungen im Nordseebad Tossens
(Verkehrsgutachten) - Dezember 1991
NWP Planungsgesellschaft mbH
Donnerschweer Straße 4
2900 Oldenburg
siehe S. 28
Auszüge hieraus
siehe S. 30 u. 31
- Anlage Nr. 4: Gutachten bezügl. der Ermittlung der Immissionspegel aus
den Verkehrsbewegungen auf den Hauptverkehrswegen unter
Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengenerhöhungen
gemäß Verkehrsuntersuchung aus Dezember 1991
Lärmgutachten vom 14.2.1992
Ergänzende Berechnungen vom 25.2.1993
Ingenieurbüro Peter Gerlach
Lilienthaler Heerstraße 278
2800 Bremen 33
siehe S. 34

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1. Landesraumordnungsprogramm

Die Neufassung des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung vom 10. August 1982 weist den Küstenraum des Butjadinger Landes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung aus. Danach soll die Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum erhalten und gestaltet werden. Dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Erholung und Freizeitgestaltung soll durch ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot entsprochen werden. Der Fremdenverkehr soll in den dafür geeigneten Räumen weiterentwickelt werden.

2. Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm hat die Gemeinde Butjadingen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. Demnach hat die Gemeinde über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

Geeignete Standorte für qualifizierte Einrichtungen zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (z. B. Erholungszentren) sind Burhave und Tossens.

3. Gemeinsame Landesplanung Bremen /Niedersachsen

(vom 12. Sept. 1974)

In der Empfehlung der Hauptkommission zur räumlichen Entwicklung des Planungsraumes ist die Butjadinger Küste als Erholungsraum zu sichern und zu entwickeln.

Das Butjadinger Land mit seiner günstigen Lage an der Nordsee und zu den Städten Bremen, Oldenburg, Wilhelmshaven, Nordenham, Bremerhaven gewinnt für die Kurz- und Ferienerholung zunehmend an Bedeutung.

Nach dieser Richtlinie, welche drei Zonen unterscheidet, liegt das Plangebiet primär in der Zone I. In der Zone I hat die Erholungsfunktion Vorrang vor allen anderen Nutzungsansprüchen. Entsprechende Einrichtungen sind hier zu konzentrieren.

Burhave und Tossens sind in ihrer Funktion als Standort für die Ferien-

erholung weiterzuentwickeln. Vorrangig sind Einrichtungen zu schaffen, die die Feriensaison verlängern und die Strand- und Liegeflächen während der Hauptsaison entlasten.

Die Größe und Lage des Plangebietes ergab sich in Abstimmung auf das im Bau befindliche Freizeitzentrum sowie in Anpassung an die vorhandenen Ferienhausgebiete und Freizeiteinrichtungen, d. h. das Plangebiet rundet die vorhandenen Ferienhausgebiete in südlicher Richtung ab und weist eine günstige Entfernung zu den vorhandenen und geplanten Freizeiteinrichtungen auf.

4. Landesplanerische Feststellung

Für das Investitionsvorhaben "Nordsee-Tropen-Parc" wurde durch die Bezirksregierung Weser-Ems ein Raumordnungsverfahren gem. § 14 NROG durchgeführt. Die Bezirksregierung Weser-Ems hat am 19.9.1990 (Az. 201a-22319)¹⁾ eine positive landesplanerische Feststellung getroffen. Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde festgestellt, daß das Investitionsvorhaben "Nordsee-Tropen-Parc" mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die landesplanerische Feststellung wurde mit folgender Maßgabe versehen: Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf der Grundlage des erstellten "Landschaftsplan Nordseebad Tossens" ergänzende, konkretisierende und umfassende Untersuchungen über die Auswirkungen des geplanten Vorhabens, über Vermeidungsmaßnahmen und über evtl. erforderliche Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich/Ersatz) in Absprache mit den Naturschutzbehörden vorzunehmen.

Folgende Maßnahmen, welche mit der Nationalparkverwaltung abgestimmt wurden, sind vorgesehen und werden im Zeitraum 1993 bis spätestens 1994 durchgeführt:

a) Informations- und Bildungsarbeit

- a1. Bereitstellung und Einrichtung eines Raumes (Wandflächen) zur Info über den Nationalpark im Nordsee-Parc Tossens und Ausgabe von Info-Blättern etc.
- a2. Einrichtung eines Nationalparkhauses in Fedderwardsiel mit Entdeckungspfad

1) siehe hierzu die Anlage Nr. 1 (Inhaltsverzeichnis)

- a3. Aufstellung von Info-Tafeln und Ausgabe von Infos
in den Strandbädern
 - Informationen durch Wattführer
 - a4. Kurverwaltung - Ausgabe von Infos
 - Durchführung von Info-Veranstaltungen
 - Gästeführer mit Schwerpunkt Nationalpark ausbilden
 - a5. Verbesserung der Beschilderung und evtl. Versetzung des
Zaunes am Langwarder Deich in Abstimmung mit der National-
parkverwaltung und dem Landkreis Wesermarsch (untere Natur-
schutzbehörde) vor Ort
- b) Attraktivitätssteigerung des Butjadinger Hinterlandes
- b1. Erstellung und Realisierung einer Radfahrkonzeption
 - Ausweisung und Erschließung eines Radwegenetzes
 - Beschilderung
 - Schaffung von Rastplätzen
 - Routenvorschläge
 - Optimierung der Radwanderkarte
 - Herausgabe von Begleitmaterial
 - Einführung des Bike & Ride-Service
 - b2. "Zeichen im Gelände"
 - Aufstellung kunst- und kulturhistorischer
Informationstafeln im Gelände (z. B. Themen Wurt, Siel,
Wisch etc.)
 - b3. Herausgabe bzw. Verteilung regionalkundlicher Infor-
mationen
 - Faltblätter (beispielsweise Faltblätter des Landkreises)
 - b4. Einrichtung und Ausbau des Museums/Nationalparkhauses
in Fedderwardsiel
 - b5. "Vermarktung" des Binnenlandes Butjadingens und der
Attraktivität der Region

- c) Bereitstellung und Sicherung einer 9 ha großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109)

Die Fläche ist befindet sich am Triftweg in Eckwarder-Altendeich. Durch extensive Bewirtschaftung wird sie auch als Rückzugsfläche für die im Bereich des Nationalparks lebenden Vögel aufgewertet.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Tossens") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.109 "Tossens, Nordsee-Parc" zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Kleinsportanlagen und Parkanlage) und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.109 "Tossens, Nordsee-Parc" zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen), zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet) und zum Teil als Parkplatzfläche dargestellt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

Mit dem Aufstellungsverfahren wurde 1988 begonnen. Im Parallelverfahren wurden die ersten Fassungen der 13. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr.109 gemäß § 3 BBauG bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde zwischenzeitlich das Raumordnungsverfahren durchgeführt, begleitend ein Landschaftsplan aufge-

stellt, das Verkehrsgutachten überarbeitet, das Lärmgutachten erarbeitet und eine Untersuchung über das Freizeitverhalten der Gäste in Tossens und Umgebung im Hinblick auf evtl. Auswirkungen der Erhöhung der Gästezahlen auf den Nationalpark Nds. Wattenmeer durchgeführt. Das Raumordnungsverfahren und alle Pläne bzw. Gutachten halten die 13. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.109 für vertretbar. Die gewonnenen Erkenntnisse finden ihren Niederschlag in den vorliegenden Plänen.

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 109 "Tossens, Nordsee Parc" wurde aufgestellt, um in Verbindung mit dem Freizeitzentrum "Nordsee-Parc" die Erstellung von weiteren Ferienhäusern zu ermöglichen. Diese zusätzlichen Ferienhäuser sollen zusammen mit den schon vorhandenen Ferienhäusern bzw. Ferienapartmenthäusern die Grundauslastung des Freizeitentrums sicherstellen und damit eine größere Unabhängigkeit von den Tagesgästen gewährleisten.

Für die Gemeinde Butjadingen ist der Fremdenverkehr von größter wirtschaftlicher Bedeutung, zumal die Landwirtschaft eine rückläufige Entwicklung aufweist und das Gemeindegebiet aufgrund seiner Randlage an der Nordseeküste als Standort für eine Gewerbe- bzw. Industrieansiedlung so gut wie nicht in Frage kommt.

Der Nordseeküstenraum des Butjadinger Landes mit seiner günstigen Lage an der Nordsee und zu den Städten Bremen, Oldenburg, Wilhelmshaven, Nordenham und Bremerhaven wird für die Kurz- und Ferienerholung zunehmend an Bedeutung gewinnen, was die steigenden Gästezahlen bestätigen. Notwendig ist es jedoch, die Fremdenverkehrsstrukturen und Freizeitangebote der Nachfrage entsprechend zu entwickeln. Demgemäß wird zur Zeit an der Strandallee im Nordseebad Tossens ein Freizeit-Zentrum erstellt bzw. weiterentwickelt.

Das Freizeitzentrum mit seinen im Bau befindlichen Einrichtungen, wie subtropische Badelandschaft mit Riesenrutschen, Tennisanlagen und sonstigen Sportanlagen sowie Restaurants, Geschäften, Sauna, Konferenzräumen, Sporteinrichtungen und Hotel, stellt eine konsequente Weiterentwicklung und Abrundung der Infrastruktur des Nordseebades Tossens dar, die an anderen Standorten in der Gemeinde so nicht denkbar wäre. Am Standort in Tossens sind bereits teils mehrgeschossige, größere Wohnanlagen und Hotels vorhanden. Außerdem befindet sich bereits ein Großteil der Fremdenverkehrsinfrastruktur, wie z. B. Haus des Gastes, Hallenbad, Tennisanlage oder Parkplätze am Standort, was bei den übrigen Standorten als zusätzlicher Neubedarf auftreten würde. Somit gibt es zum Standort Nordseebad Tossens aus raumordnerischer Sicht keine akzeptable Alternative.

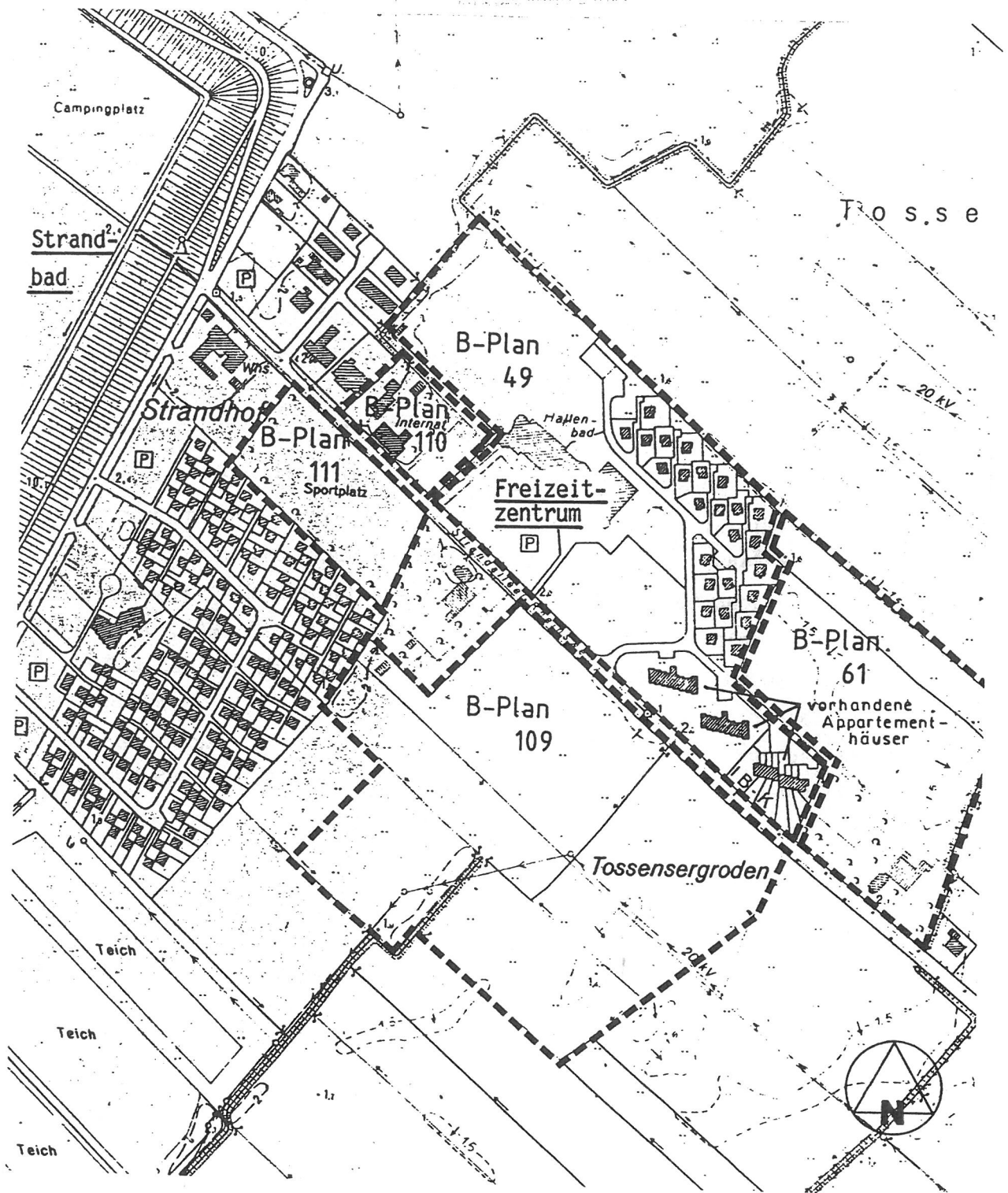
Die in den übrigen Gemeindeteilen vorhandenen Erholungsmöglichkeiten werden durch die baulichen Maßnahme in Tossens nicht beeinträchtigt. Vielmehr rundet die Entwicklung in Tossens die Palette des Freizeitangebotes in der Gemeinde Butjadingen, die vom Urlaub auf dem Bauernhof bis zum Intensivurlaub im Freizeitzentrum Nordseebad Tossens reicht, optimal ab und stärkt somit die Konkurrenzfähigkeit zu den anderen Fremdenverkehrsgemeinden an der Nordseeküste.

Durch das Freizeitzentrum mit seinem großen witterungsunabhängigen Angebot soll eine ganzjährige Feriensaison erreicht werden. Dazu ist es auch notwendig, im Bereich des Bebauungsplanes Nr.109 zusätzliche Bettenkapazitäten zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Freizeitzentrum "Nordsee-Parc" für die Erstellung der Ferienhäuser geradezu an. Außerdem werden die viergeschossigen Appartementhäuser, welche an der Strandallee vorhanden sind und zur Zeit eine Randlage aufweisen, durch die zukünftigen baulichen Anlagen und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr.109 zur offenen Landschaft hin abgeschrimmt und die vorhandenen Ferienhausgebiete in südlicher Richtung abgerundet und mit Geh-

wegen verbunden (siehe hierzu den nachfolgenden Übersichtsplan).

Benachbarte Bebauungspläne und umliegende Bebauung



Um das Freizeitangebot im Ort Tossens weiter zu verbessern bzw. abzurunden, wurde im Bebauungsplangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reiterhof" ausgewiesen. Die Lage des zukünftigen Reiterhofes ergab sich in Anpassung an die bisherige Nutzung, d. h. diese Fläche wurde bisher als Reitstall und hofnahe Pferdeweide genutzt.

Weil der geplante Kinderhort im Nordsee-Parc zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt wird, wurde im Bebauungsplangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinderspielhaus" ausgewiesen.

Weil der geplante Nordsee-Parc und die geplanten Ferienhäuser das Verkehrsaufkommen im Ort Tossens zukünftig erheblich erhöhen, wurden die damit verbundene Auswirkung auf den Nationalpark "Niedersächsisches Wattenmeer" und die Verkehrsinfrastruktur im Rahmen von Gutachten näher untersucht.

1. Anlaß der Untersuchung

Im September 1990 kommt das von der Bezirksregierung Weser-Ems durchgeführte Raumordnungsverfahren anläßlich der Planungen zur Errichtung des Nordsee-Parces sowie einer damit verbundenen touristischen Kapazitätserweiterung (von 2.666 auf 5.126 Betten im Rahmen der Bebauungspläne Nr.61, 49, 109, 110 und 111) zu dem Schluß, daß eine abschließende Beurteilung der Zulässigkeit weiterer B-Pläne unter dem Aspekt möglicher nachteiliger Auswirkungen auf den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer erst erfolgen kann, nachdem untersucht worden ist, in welchem Maße sich eine Verdoppelung der touristischen Nutzungsintensität im Bereich Tossens voraussichtlich auf den Nationalpark auswirken wird.

Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Studie vom Institut für Umweltforschung²⁾ im Auftrage der Gemeinde Butjadingen erstellt und im November 1991 der Gemeinde Butjadingen vorgelegt. Die Studie wurde inhaltlich mit der Nationalparkverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2. Gegenstand und Durchführung der Untersuchungen

Um Aussagen über eine wahrscheinliche zukünftige Raumnutzung treffen zu können, müssen Art und Umfang der gegenwärtigen Nutzung erhoben werden. Das Freizeitverhalten in den verschiedenen Teilräumen Tossens

2) siehe hierzu die Anlage Nr. 2 (Inhaltsverzeichnis)

(mit je unterschiedlicher Qualität und Quantität sowie jahreszeitlichen Schwankungen) ist in der Planung der Erhebungen berücksichtigt worden. Es wurden am 23.3.1991, am 28. und 29.7.1991 sowie am 12.10.91 ganztägige Erhebungen an den folgenden 4 Beobachtungsstandorten (jeweils auf der Deichkrone) durchgeführt:

1. Langwarderdeich (A)
2. Deichstraße (B)
3. Strandhalle (C)
4. Meidgrodenweg (D).

Erfaßt wurden alle Verhaltensaktivitäten im Umkreis der Beobachtungsstandorte (jeweils Radius von ca. 100, in den ruhigeren Außenbereichen 150 - 200 m) nach einem differenzierten Schlüssel, so daß Aussagen darüber möglich wurden, wie oft (pro Stunde/Tag) in einem durch bestimmte Nutzungsart und -intensität gekennzeichneten Raumausschnitt z. B. der Deich seewärts bzw. landwärts überschritten wird, wie häufig die Deichkrone in welche Richtung begangen wird, wie intensiv das Deichvorland durch Wanderer, Promenierer oder Radfahrer genutzt wird.

Daneben sind die Radfahraktivitäten binnendeichs registriert worden, um zu vergleichenden Aussagen über die Attraktivität des "Hinterlandes" für die weitere touristische Entwicklungsplanung gelangen zu können. Wegen der ökologischen Empfindlichkeit der außendeichs gelegenen Flächen sind (angeleinte und frei laufende) Hunde zusätzlich erfaßt worden. Die Beobachtungen sind von 6 (bzw. im Sommer 8) Beobachtern im Stundentakt festgehalten worden. In der Sommererhebung wurden zusätzlich halbstündlich (i. S. von Momentaufnahmen) alle Freizeitverhaltensweisen an den einzelnen Standorten registriert (schwimmen, sonnen, andere aktive und ruhende Handlungen etc.)

Die Fertigstellung der Übernachtungskapazitäten von 648 Betten durch den B-Plan 61 ist bei der Hochrechnung der Ergebnisse ab 28.7.1991 berücksichtigt worden.

3. Ergebnisse

Der Bereich südlich der Strandhalle (Beobachtungspunkt D - auf der Höhe des Meidgrodenweges) zeichnete sich an allen Erhebungstagen durch seine Attraktivität für das Promenieren aus. Die größte absolute Nutzungsintensität konzentriert sich auf diesen Raumausschnitt. Es verbinden sich

außen- und binndeichs verlaufende "Nutzungsbänder" zu einem räumlichen Muster. Das Spaziergehen und Promenieren steht deutlich im Vordergrund. Die über die Erholungszone nach Süden (in Richtung Eckwarderhörne) ausstrahlende Nutzung vor und auf dem Deich ist äußerst geringfügig. Besonders auf dem Deich fungiert ein Schafzaun wirksam als Barriere. Auch bei einer starken Erhöhung der touristischen Nutzungsdichte ist nicht von einer ökologisch problematischen Belastung des Nationalparks auszugehen. Das Freizeitverhalten (zu Fuß und per Rad, also auf Wegen) ist besonders in diesem Bereich normativ stark an soziale Muster gebunden (man macht, was "man macht"). Das gilt auch für das Freizeitverhalten (Wattwandern bis Sonnen) im Sommer.

Im unmittelbaren Bereich der Strandhalle (C) steht im Sommer die Freizeitnutzung auf und vor dem Deich deutlich im Vordergrund. Hier wird in der Hauptsaison an wetter- und tidegünstigen Wochenendtagen die Belastbarkeit des Raumes erreicht. Eine weitere Verdichtung könnte kurzfristig zu einer (schleichenden) Ausdehnung der Erholungszone nach Nordosten führen. Da diese Situation aber nur an wenigen Tagen im Jahr eintreten dürfte, muß in diesem Belastungspotential keine substanzielle Bedrohung der Ökologie des Wattenmeeres gesehen werden. Eine Verlängerung des Schafzaunes bis zum Deichfuß könnte mit einer blockierenden, zumindest aber bremsenden Wirkung einer Ausdehnung der Erholungszone entgegenwirken. Die Menschen akzeptieren derzeit einen geringen Sozialabstand (z. B. beim Ruhen und Sonnen), so daß eine Erhöhung der Nutzer nicht zu einem sprunghaften Attraktivitätsschwund dieses Bereiches führen muß.

Im übrigen wird vor dem Deich (aus und in Richtung Gemeindestrand) promeniert. Personen, die mit dem Rad die Umgebung erschließen, nutzen den Weg hinter dem Deich sehr stark. Der nahe Ort Tossens ist ein wichtiger Ausgangs- und Zielort für große und kleine Radwanderungen. Die Bereiche B und A (Deichstraße und Landwarderdeich) sind peripher gelegen und weisen entsprechend geringere Nutzungsbilder auf. Beide Raumausschnitte sind in einem naturnahen Zustand und durch Infrastrukturen kaum erschlossen. Das führt zu einer entsprechend hohen Attraktivität für natur- und erlebnisorientiertes Wandern.

Im Gegensatz zu den Bereichen D und E wirken sich im Außenbereich schon geringfügige touristische Nutzungen negativ auf den National-

park aus. Die Außendeichsflächen gehören der Ruhezone an und unterliegen damit einem hohen Schutz. Eine Ausnahme bilden die grün beflockten Wege; ein solcher Pfad befindet sich im Außengroden innerhalb des Beobachtungsraumes Langwarderdeich (A).

Die Freizeitnutzung der Außendeichsgebiete durch Wanderer ist aufgrund der ortsfernen Lage zwar relativ gering. Wenn jedoch verbotene Flächen (abseits des Weges im Außengroden) betreten werden, ist dies ökologisch bereits bei geringen Zahlen problematisch. Diese ökologisch bedenkliche Situation könnte aber nicht erst nach einer touristischen Verdichtung eintreten; sie ist schon jetzt gegeben!

Die Freizeitaktivitäten im Sommer sind im Bereich A dagegen eher geringfügig und weniger problematisch als die Belastungen, die von Wanderern ausgehen. Anders stellt sich die Situation zwischen den Beobachtungspunkten A und B, auf der Höhe der Mürrwarder Straße am beginnenden Außengroden dar. Dort befinden sich in der Hauptsaison auf kleinem Raum bis zu 20 Personen gleichzeitig (lagern, ruhen, baden etc.)

Das Problem der jetzt schon bestehenden Belastungen der Ruhezone durch Freizeitverhalten kann aus folgendem Grunde aber einer touristischen Erweiterungsplanung nicht entgegengehalten werden:

Die "Übernutzung" resultiert in erster Linie aus einem eklatanten Informations- und Beschilderungsdefizit. Vor Ort auffindbare Hinweisschilder (symbolische wie textliche) sind mehrdeutig, oft abstrakt und mitunter schwer verständlich. Fast alle Hinweise sind erläuterungs- bzw. interpretationsbedürftig. Solange nicht völlige Klarheit, Eindeutigkeit hergestellt, d.h. zugleich Interpretationsbedürftigkeit abgeschafft ist, wird der "Natur-Konsum" als falsch verstandene Natur- (oder gar Ökologie-) Orientierung ein Dauerproblem bleiben.

Nach Behebung von Defiziten im Informations- und Bildungsbereich (denn auch über zielgruppengerecht angefertigte, attraktiv gestaltete und normativ verpflichtend konzipierte Broschüren etc. sollte die Akzeptanz der Nationalparkvorschriften erhöht werden) könnten bei Bedarf in Einzelfällen immer noch restriktivere Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Errichtung von Zäunen, Aufschüttung von Treibgut o.ä. an landschaftlich attraktiven aber unerlaubten Wegen).

Ingesamt und unter Berücksichtigung der sozialen Rahmenbedingungen des

küstenorientierten Freizeitverhaltens in und um Tossens lassen sich aus den Ergebnissen der Erhebungen keine Belastungsmomente erkennen, die gegen eine geplante touristische Nutzungsverdichtung sprächen. Die im Raumordnungsverfahren reklamierte Unklarheit kann somit dahingehend ausgeräumt werden, als

derzeit bestehende Belastungsmomente konzeptionell behoben werden können, da sie in keinem ursächlichen Zusammenhang mit einem "Zuviel an Touristen", sondern einem "Zuwenig an Informations- und Bildungsarbeit" stehen;

sich eine touristische Nutzungsverdichtung allenfalls an wenigen sommerlichen, wetter- und tidegünstigen Tagen ergeben kann;

die gesamte Informations- und Bildungsarbeit von Nationalparkverwaltung und Gemeinde intensiviert werden sollte;

eine infrastrukturelle Optimierung von touristischen Randbereichen (auch angesichts zeitlich punktueller Nutzungsdrucksteigerung) nicht erfolgt, um eine schleichende Vergrößerung der Erholungszone zu vermeiden;

Anstrengungen unternommen werden, das Binnenland der Gemeinde Butjadingen für den Fremdenverkehr i. S. eines "Sanften Tourismus" attraktiv zu machen (siehe hierzu die Auszüge der Seite 15 - 17).

4. Perspektiven für die weitere touristische Entwicklung in der Gemeinde Butjadingen

Dem steigenden Interesse von Erholungssuchenden an einem natur- und ressourcenschonenden Tourismus sollte die Gemeinde Butjadingen in der weiteren Fremdenverkehrs-Entwicklungsplanung offensiv entgegenkommen. Das Periphere, das (nach mondän-großstädtischer Erwartung) Defizitäre des Butjadinger Hinterlandes ist dessen Attraktion für den Sanften Tourismus. Weniger infrastrukturelle und modernisierende Entwicklung ist in dieser Logik "mehr".

SANFTE TOURISTISCHE ENTWICKLUNG DES BUTJADINGER HINTERLANDES

ENTWICKLUNGSAKZENTE

und Maßnahmen zu deren Realisierung

☆ RADTOUREN (4.2.)

- ☛ Angebot erweitern
- ☛ Radwanderkarte(n) optimieren
- ☛ Begleitmaterial erarbeiten (Akzent Regionalkultur)
- ☛ "Strohsackübernachtungen" auf Höfen sicherstellen

☆ WASSERWANDERN (4.2.)

- ☛ Strecken auswählen
- ☛ Streckenplan mit Naturschutzbeh. abstimmen
- ☛ Faltblätter für Wasserwanderer erstellen (vgl. auch "Regionalkundliche Informationen").

☆ KUNST FÜR UND MIT FERIENGÄSTEN (4.2.)

- ☛ Motivation der *Galerie Wehlhamm* zu verstärkter Aktivität
- ☛ Gesprächsrunde mit regional ansässigen Künstlern (Ziel: Kreatives Arbeiten in Butjadingen)
- ☛ Sicherstellung räumlich-materieller Voraussetzungen

☆ REGIONALKUNDLICHE INFORMATIONEN (4.3.)

- ☛ "Spurenkarte Butjadingen" erarbeiten
- ☛ Themenspezifische Falblätter ergänzend anbieten (z.B. ehem. Bahnhöfe, Landwirtschaft, Geschichte Landgewinnung, Entwässerung, Industrie + Wattenmeer etc.)

☆ ZEICHEN IM GELÄNDE (4.3.)

- ☛ Themenspezifisch relevante Standpunkte im Gelände auswählen (z.B. Deichrest, Wurt, Sjel)
- ☛ Defensive "Markierung" im Gelände (Akzent Spuren-Suche!)
- ☛ Zeichen in Karten und regionalkundliche Informationen übertragen

☆ REGIONALE MUSEEN (4.3.)

- ☛ Relevante Museumsinhalte mit Karten, anderen Informationsmaterialien und evtl. Zeichen im Gelände vernetzen
- ☛ Zusammenfassende Broschüre

☆ HANDWERKERHOF RUHWARDEN (4.4.)

- ☛ Gemeindliche Planung forcieren
- ☛ Angebote für Feriengäste integrieren

☆ ÜBUNGSWERKSTATT ALTERNATIVE TECHNOLOGIEN (4.4.)

- ☛ Geeigneten Träger (incl. Gebäude) auswählen
- ☛ Entscheidung über Angebotsspektrum
- ☛ Einrichtung eines Fonds zur (Teil-)Finanzierung der Werkstatt
- ☛ Materielle Ausstattung

☆ WERBUNG (4.5)

☛ "Butjadinger Binnenland" als touristisch leistungsstarken Raum offensiv vermarkten (Schwerpunkt *Kultur*)

☆ SANFTE PLANUNG FÜR SANFTEN TOURISMUS (4.6)

- ☛ Arbeitskreis "*Fremdenverkehrsentwicklung Butjadinger Hinterland*" einrichten (weites Interessenspektrum repräsentieren)
- ☛ Erarbeitung eines touristischen Leitbildes
- ☛ Einzelprojekte strategisch und operativ planen

Die Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege, welche mit der Zunahme des Fremdenverkehrs verbunden sind, wurden unter Punkt "VII. Infrastruktur - Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege" der Begründung erläutert.

IV. Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 8.6.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.109 "Tossens, Nordsee-Parc" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das Bebauungsplangebiet wird nord-östliche durch die Strandallee (K 183), süd-östlich teilweise durch einen Graben, süd-westlich durch einen Graben und nord-westlich ebenfalls teilweise durch einen Graben abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.109 wird landwirtschaftlich genutzt (als Viehweiden). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

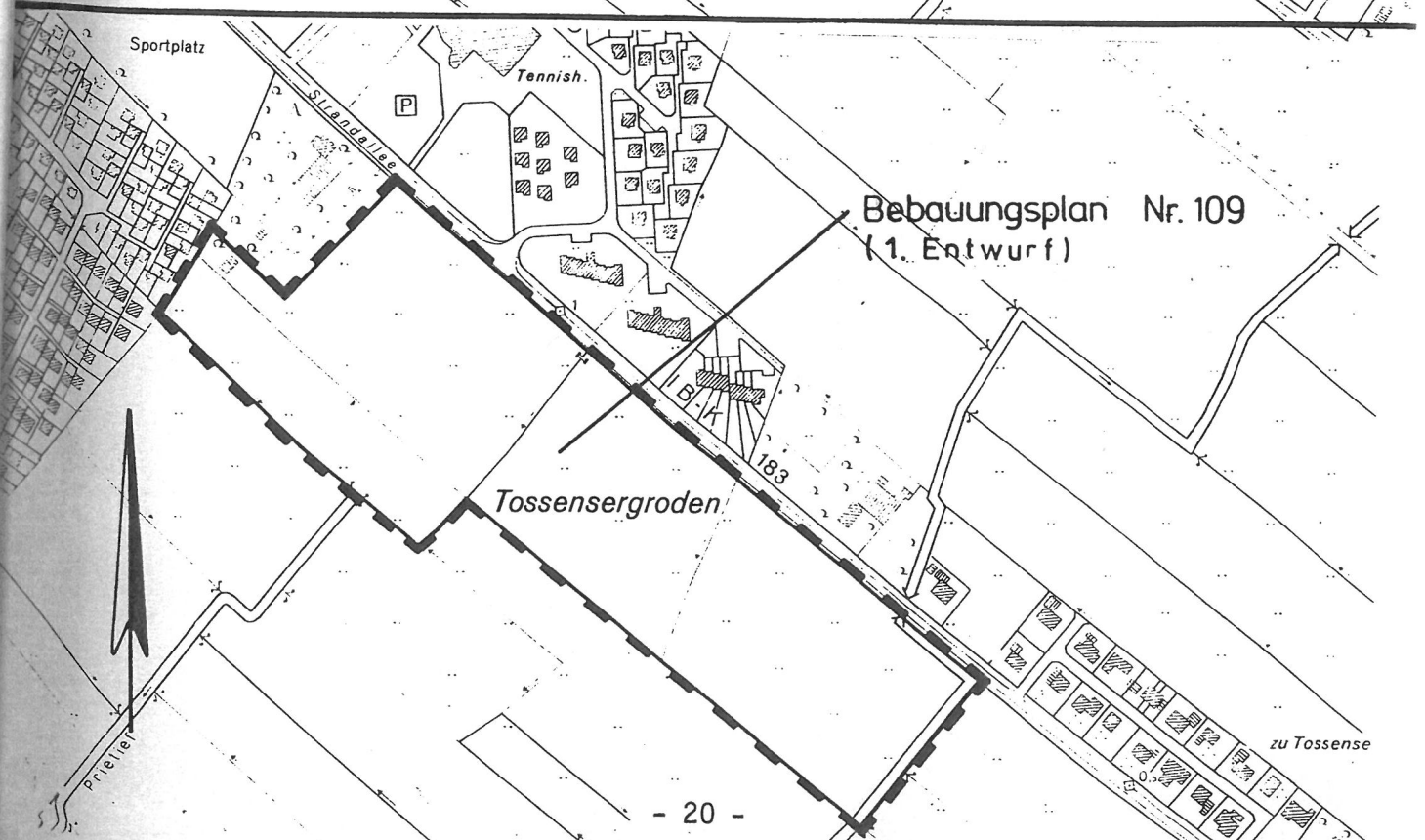
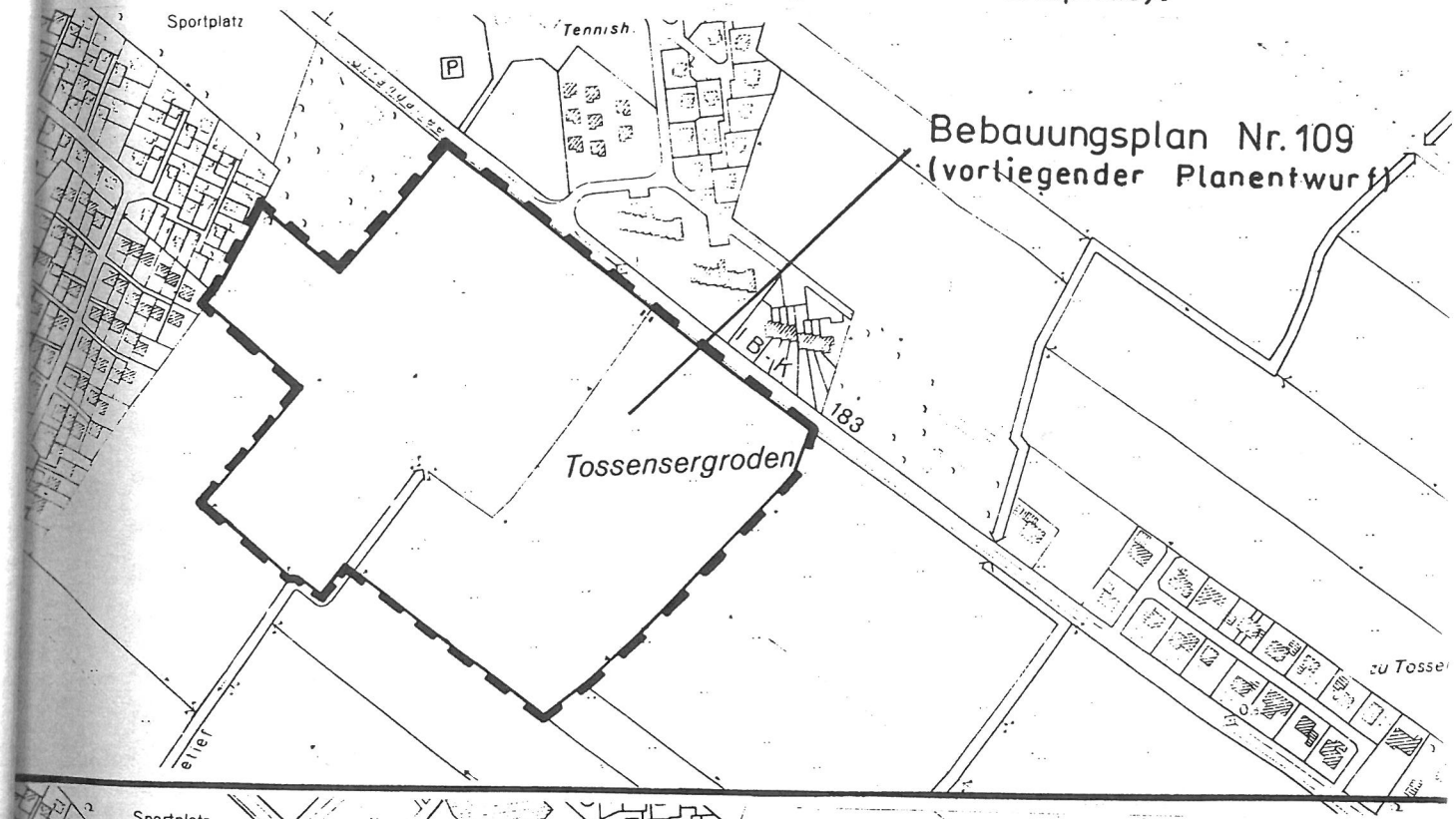
Nord-westlich des Plangebietes ist ein begrüntes Ferienhausgebiet und ein größeres Einzelgrundstück mit einem erhaltenswerten Baumbestand vorhanden. Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich u. a. der im Bau befindliche Nordsee-Parc, das Hallenbad, die Kurverwaltung, ein Ferienhausgebiet und drei größere Appartmenthäuser.

Südlich und süd-östlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden (Viehweiden). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen, welche sich aus mehreren Flurstücken zusammensetzt, wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Ackerfläche).

VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Tossens, Nordsee-Parc" wurde aufgrund der Aussagen im Landschaftsplan, welcher für den Bereich des Ortes Tossens aufgestellt wurde, entsprechend der vorliegenden Planzeichnung verändert. Der erste Entwurf sah eine Plangebietsabgrenzung entlang der Strandallee vor (siehe hierzu die nachfolgenden Übersichtspläne).



Für die Änderung des Bebauungsplangeltungsbereiches waren folgende Gründe ausschlaggebend:

Heute ist von der Strandallee aus die Landschaft und der Tossenser Altendeich, der sich durch den vorhandenen Grünbestand gut in die Landschaft einfügt, weithin einsehbar. Die freien Flächen bilden eine deutliche Abstandsfläche zwischen dem Erholungsgebiet am Deich und dem eigentlichen Ort Tossens. Bei einer Bebauung der Flächen südlich der Strandallee (wie es der erste Planentwurf vorsah) entsteht entlang der Strandallee ein Siedlungsband, welches dem Ort vieles seiner Ursprünglichkeit nimmt und das Landschaftsbild in starkem Maße verändert und beeinträchtigt.

Damit die Auswirkungen der geplanten Bebauung (Ferienhäuser, Reiterhof und Kinderspielhaus) auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.109 entsprechend der vorliegenden Fassung verändert. Durch die Veränderung des Plangebietes wird erreicht, daß ein Teil des ursprünglichen Ferienhausgebietes der jetzigen Nutzung entsprechend als Weidefläche erhalten bleibt und der Blick auf Tossenser Altendeich nicht verbaut wird. Außerdem ergibt sich in bezug auf das Landschaftsbild eine Freifläche zwischen dem alten Ort Tossens und dem Erholungsgebiet am Deich (optische Trennung der Funktionen "Wohnen" und "Erholung"). Bei einer gleichzeitigen Veränderung des im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebietes nördlich der Strandallee ist eine Verbindung zwischen den Rast- und Nahrungsbiotopen gegeben (siehe hierzu die nachfolgende Planzeichnung, welche aus dem Landschaftsplan entnommen wurde).

Das vorliegende Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 8,26 ha. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen haben sich hinsichtlich ihrer Lage verändert, weil die bisherigen Flächen für die beabsichtigten Maßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden andere Flächen in Eckwarder Altendeich mit einer Größe von zusammen 9,01 ha für die Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Diese Flächen werden im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die 8,26 ha große Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete)	= 55600 m ²
Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reiterhof)	= 8900 m ²
Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kinderspielhaus)	= 1470 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 730 m ²
Verkehrsflächen (einschl. Parkplatz)	= 13600 m ²
Wasserflächen	= 2300 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 13. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen. Innerhalb der Sondergebiete (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete) sollen 164 Ferienwohneinheiten mit 936 Betten erstellt werden. Diese Ferienwohneinheiten sind erforderlich, um zusammen mit den schon vorhandenen Ferienwohnungen die Grundauslastung des Nordsee-Parces sicherzustellen und eine größere Unabhängigkeit des Nordsee-Parces von den täglichen Besuchern zu erreichen. Das Ferienhausgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum nördlich angrenzenden Nordsee-Parc und rundet die vorhandenen Ferienhausgebiete in südlicher Richtung ab.

Die ausgewiesene Parkfläche war erforderlich, weil ein Teil der Besucherparkplätze für den Nordsee-Parc, das Hallenbad und die Kurverwaltung innerhalb dieser Fläche zur Verfügung gestellt werden sollen.

Der ausgewiesene Reiterhof soll das Freizeitangebot abrunden. Die Lage des Reiterhofes ergab sich in bezug auf die bisherige Nutzung (vorhandene Reitmöglichkeiten).

Weil der geplante Kinderhort in der Freizeitanlage "Nordsee-Parc" einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, wurde im Bebauungsplangebiet ein Kinderspielhaus ausgewiesen. Die Fläche für das geplante Kinderspielhaus weist eine günstige Lage auf, weil die Fläche fußläufig erreicht werden kann, ein größerer Parkplatz für die Besucher in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht und eine unmittelbare Nachbarschaft zum geplanten Reiterhof gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete ergab sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung einer größeren Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung und der Möglichkeit einer Einzelhausparzellierung im Geltungsbereich der Ferienhausgebiete. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die geplanten baulichen Anlagen

durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen schonend in die Umgebung eingefügt werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß bei einer geringeren Gebäudedichte mehr landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und versiegelt werden müßte (durch die Anlage der Verkehrsflächen).

Um eine eindeutige Trennung zwischen der baulichen Nutzung des Bebauungsplangebietes und der zukünftigen Begrünung des Planbereiches herbeizuführen, wurden im Bebauungsplan keine Anpflanzungen festgesetzt sondern diese Anpflanzungen konkret auf den Grünordnungsplan bezogen. Der Grünordnungsplan ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr.1 Bestandteil des Bebauungsplanes.

In bezug auf die zukünftige Nutzung der baulichen Anlagen in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete wurde die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes nicht negativ beeinflusst wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die einzelnen Ferienhausbereiche nur eine kleine Grundstücksgröße aufweisen.

In bezug auf die Realisierung des Reiterhofes wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Sondergebiet (Zweckbestimmung Reiterhof) sind eine Gastronomie, ein Kinderhort, Nebenanlagen für Pferde- und Kutschenvermietung sowie Unterkünfte für das Personal zulässig. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Sie soll lediglich aufzeigen, welche Art von Einrichtungen in diesem Gebiet zulässig ist.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes sowie in Anpassung an die Ferienhausgröße, die Ferienhausgrundstücksgröße und die baulichen Anlagen in der Umgebung wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr.1, 2, 3 und 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die einzelnen Ferieneinheiten zum Teil eine geringe Größe haben und die Freiflächen zwischen den einzelnen Ferienhäusern zum Teil eine kleinräumige Struktur aufweisen. Die vorhandenen baulichen Anlagen nördlich der Strandallee besitzen zum größten Teil ein geneigtes Dach und sind teilweise mit einem roten Verblendmauerwerk versehen.

Um die Erstellung von höhenexponierten Ferienhäusern zu verhindern, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil Werbeanlagen das äußere Erscheinungsbild eines Plangebietes negativ beeinflussen können, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine Entwicklung der vorhandenen Deichpütten zu einem Biotopentwicklungsbereich sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf die grundwasserabhängige Vegetation sind grundwasserabsenkende Maßnahmen im Plangebiet nicht zulässig.

Um eine ökologische Beseitigung des Oberflächenwassers sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

Um die zukünftige Versiegelung des Bebauungsplangebietes in bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege auf das erforderliche Maß zu reduzieren, wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wurde die textliche Festsetzung Nr.5 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Gestaltung der vorhandenen Gräben, wurde die textliche Festsetzung Nr.6 in den Grünordnungsplan aufgenommen. Diese textliche Festsetzung soll eine Verbesserung der vorhandenen Grabensituation in ökologischer Hinsicht bewirken.

Damit in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.7 in den Grünordnungsplan aufgenommen und die Art und Weise der zukünftigen Anpflanzungen konkret vorgegeben. Diese textliche Festsetzung soll eine sachgerechte Eingrünung (Begrünung) des Plangebietes sicherstellen.

In bezug auf die zukünftige Bepflanzung der Grundstücke, welche sich in Abstimmung auf die vorhandenen Anpflanzungen in der Umgebung ergab, wurde die textliche Festsetzung Nr.8 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Bepflanzung und Gestaltung der Terrassenbereiche bei den Ferienhäusern, wurde die textliche Festsetzung Nr.9 in den Grünordnungsplan aufgenommen. Die vorgesehene Gestaltung bzw. Begrünung der Terrassenbereiche ergab sich in Abstimmung auf die Gesamtbegrünung des Plangebietes.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, sind bei 50 % der Ferienhäuser die nordexponierten Wände mit Efeu zu begrünen. Diese Festsetzung erhöht das Grünvolumen im Plangebiet und trägt zur Auflockerung

der geplanten Ferienhausbebauung bei.

In bezug auf die zukünftige Begrünung des ausgewiesenen Parkplatzes, wurde die textliche Festsetzung Nr.11 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr.12 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

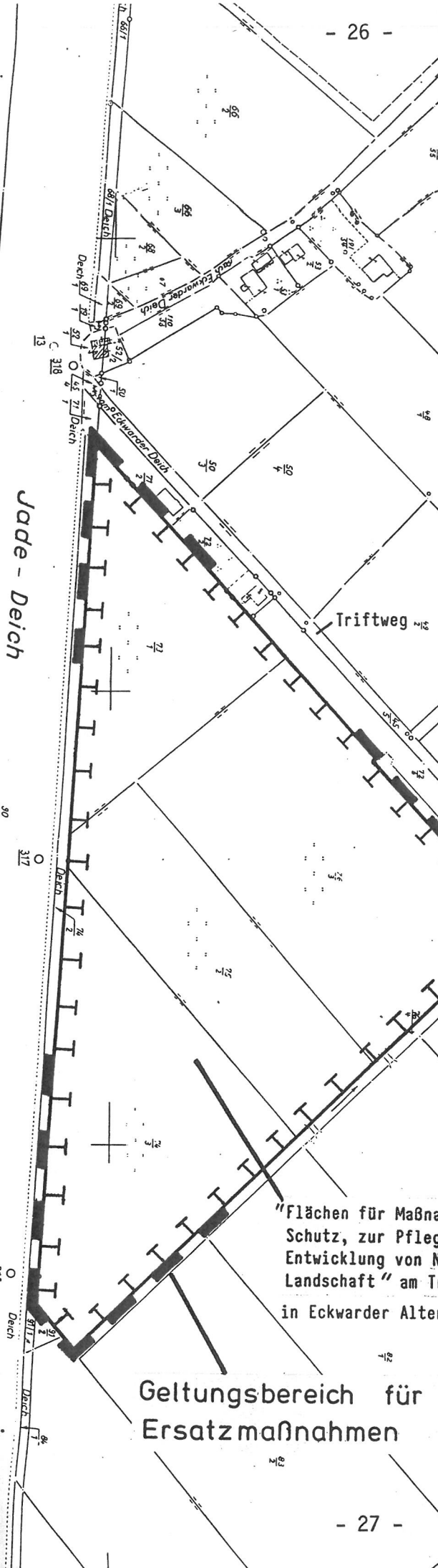
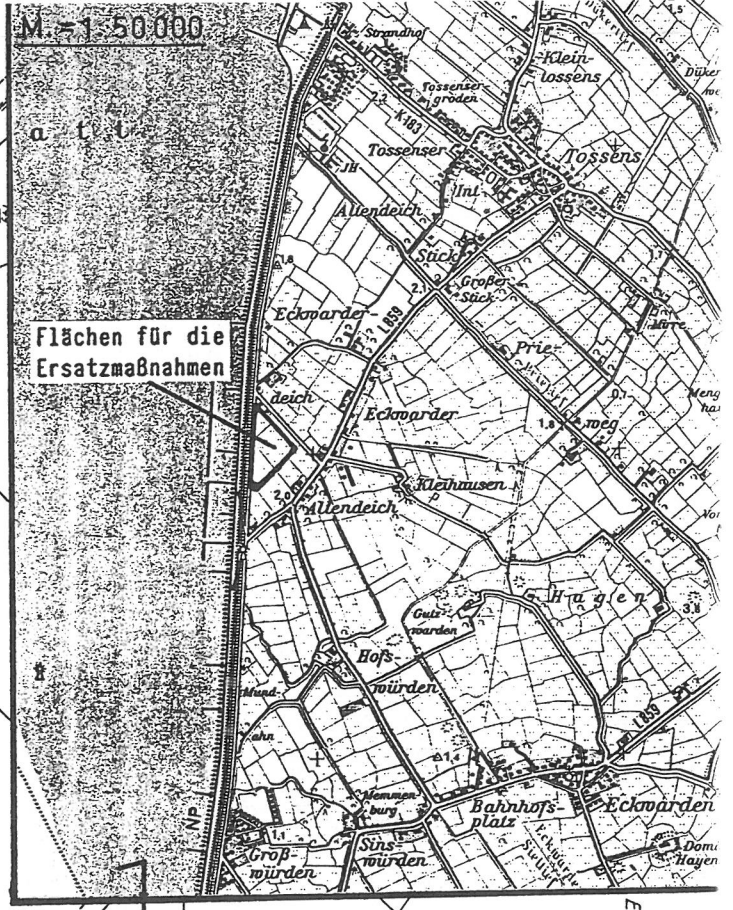
In bezug auf die Art der zukünftigen Straßenrandbepflanzung entlang der Planstraße A, wurde die textliche Festsetzung Nr.13 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

In bezug auf die Art der zukünftigen Straßenrandbepflanzung entlang der Planstraßen B, C und D, wurde die textliche Festsetzung Nr.14 in den Grünordnungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr.15 regelt die zukünftige Bepflanzung an den vorhandenen Gräben.

Die textliche Festsetzung Nr.16 regelt die zukünftige Bepflanzung der ausgewiesenen Schilfteichrandbereiche.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.109 werden ca. 36550 m² Grünlandfläche versiegelt. Als Ausgleich sind neben der im Ferienhausgebiet ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopentwicklungsbereich mit einer Größe von ca. 5300 m²) noch ca. 9 ha landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren. In bezug auf die zukünftige Nutzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen, wurde die textliche Festsetzung Nr.17 in den Grünordnungsplan aufgenommen. Die Lage der Flächen für Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Flächen für die Ersatzmaßnahmen

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Triftweg
in Eckwarder Altendeich

Geltungsbereich für die Ersatzmaßnahmen

M. = 1:5000

In bezug auf die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Stromleitungen, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Strandallee (K 183).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die öffentlichen Planstraßen A, B, C und D sowie zwei Gehwege erschlossen.

Der am nord-westlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Gehweg soll das an der Straße "Am Deich" vorhandene Ferienhausgebiet und die an der Straße "Am Deich" vorhandenen Teiche an die Strandallee anbinden (Schaffung eines Rundweges).

Außerdem wurde im Bebauungsplangebiet ein größerer Parkplatz (für 130 Kraftfahrzeuge) ausgewiesen. Dieser Parkplatz ist erforderlich, weil auf der nördlichen Seite der Strandallee nicht genügend Besucherparkplätze für den geplanten Nordsee-Parc, das Hallenbad und die Kurverwaltung zur Verfügung stehen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die Erschließungsstraßen des Bebauungsplangebietes münden auf die Strandallee (K 183).

Die Strandallee (K 183) mündet in östlicher Richtung auf die Butjadinger Straße (L 859).

- Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege

Nach der Verkehrsuntersuchung,³⁾ welche von der NWP-Planungsgesellschaft durchgeführt wurde, ergeben sich folgende Auswirkungen:

Die derzeitigen verkehrlichen Zusammenhänge um die Ortschaft Tossens und deren Veränderungen durch zukünftige Entwicklungen der Fremdenverkehrsinfrastruktur sind in der Abbildung 1 übersichtlich dargestellt.

Aus der Analyse der Verkehrsbeziehungen (d. h. der Differenzierung des Fahrtenaufkommens nach Fahrtzielen und Verkehrsverursacher sowie der Quantifizierung der momentanen Belastung im Vorbehaltsnetz) und aufgrund der geplanten zukünftigen Entwicklung im Freizeit- und Fremdenverkehrsbereich ist ablesbar, welche Aspekte die zukünftige Verkehrssituation um Tossens beeinflussen.

- Das Angebot der jetzigen Campingplätze in Verbindung mit dem Badestrand wird das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht stärker als bisher beeinträchtigen, da im Campingtourismus keine Weiterentwicklung geplant ist. Der Aspekt "Baden und Sonnen" tritt gegenüber anderen Urlaubsmotiven zukünftig in den Hintergrund.
- Die geplante Erweiterung des Unterkunftsangebotes durch den Bau von weiteren 410 Ferienwohneinheiten und eines weiteren Hotels mit ca. 92 DZ erhöht zum einen das Verkehrsaufkommen an den An- und Abreisetagen auf den Hauptreiserouten und bewirkt zum anderen ein stärkeres Verkehrsaufkommen im Feriengebiet und im gemeindlichen Straßenverkehrsnetz.
- Durch die Angebotserweiterung im Fremdenverkehr, d. h. durch die Realisierung der Freizeitanlage "Nordsee-Parc" und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung der Ortschaft Tossens als Küstenbadeort ergeben sich zukünftig generell höhere Verkehrsaufkommen. Geplant ist eine ganzjährige Nutzung der Anlage. Die sowohl besucherorientierten als auch bewohnerorientierten Einrichtungen bewirken ebenfalls eine Zunahme der

3) siehe hierzu die Anlage Nr. 3 (Inhaltsverzeichnis)

Tagesgäste (Kurzzeittourismus) in Tossens.

- Da die geplante Anlage "Nordsee-Parc" in sich autark konzipiert ist, d. h. die Einrichtung verschiedener Einkaufsmöglichkeiten (Läden, Shops etc.) den täglichen Bedarf der Feriengäste weitestgehend abdecken soll, werden die heutigen innergemeindlichen Einkaufsfahrten (auch nach Nordenham) sicher eher reduziert.
- Das innergemeindliche Verkehrsaufkommen ist weiterhin abhängig von der generellen Verkehrszunahme und steigenden Motorisierung der Bevölkerung (Zunahme der PKW um ca. 20 % in den nächsten 20 Jahren) und wird zunehmend beeinflusst durch neue Fremdenverkehrsschwerpunkte wie Aufschließung des gesamten Küstenraumes für den Auto- und Fahrradverkehr.

NWP

Abb. 1 Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens

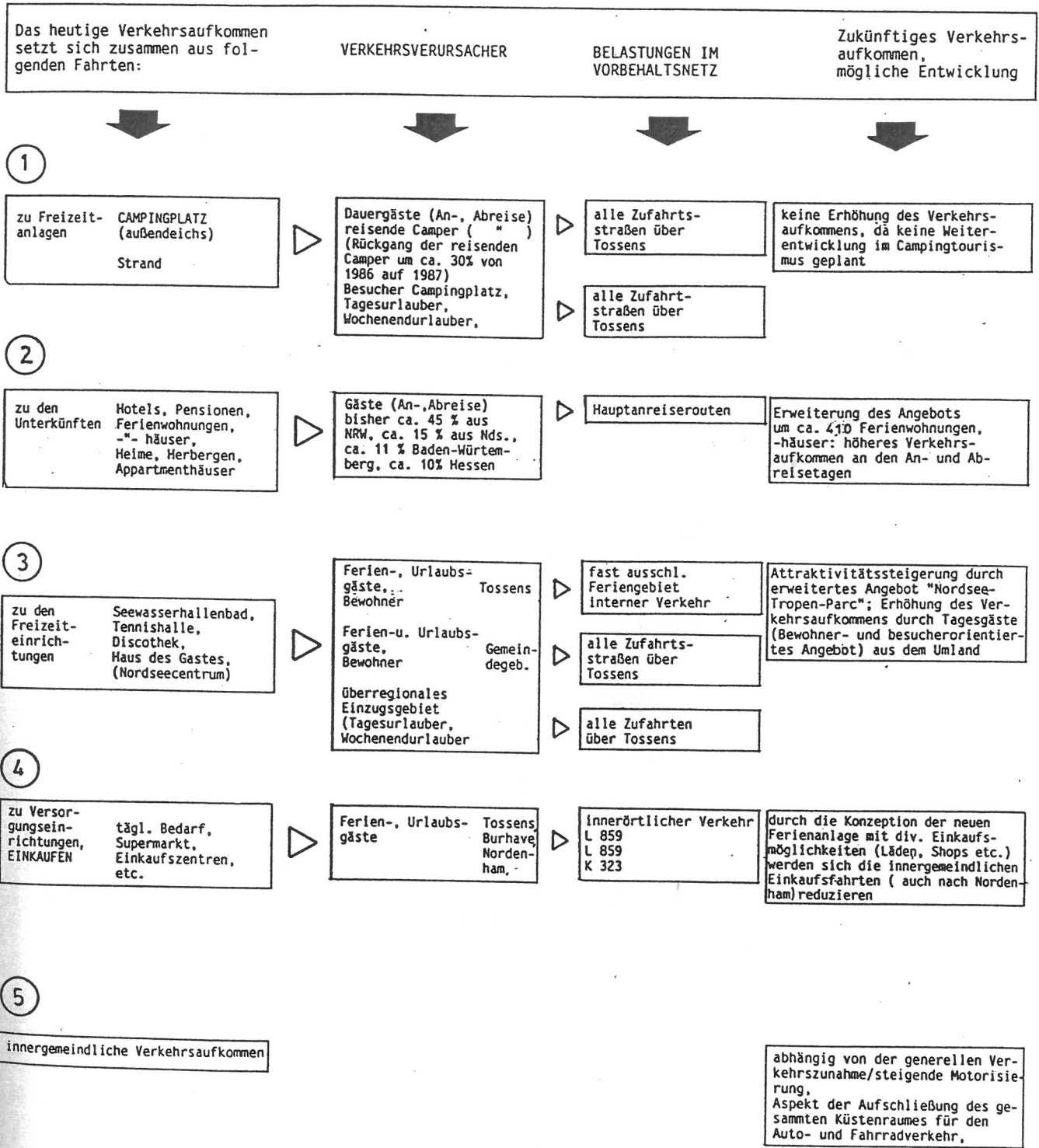


Abb. 2 Aktuelle Verkehrsbelastungen und zukünftige Prognose-
verkehrsmengen (DTV)

	Urlauberwerkstage					DTV Prognosezahlen (Urlauberwerkstage) nach Realisierung der geplanten Freizeitanlagen!
	DTV 1985 Straßen- verkehrs- zählung	DTV 1990	DTV 1988 (18.08.88)	DTV 1989 (03.08.89) Donners- tag	(04.08.89) Freitag	
Strandallee K 183	2002	2015	1892	2464	2591	-4500-5700
Butjadinger Str. L 859	1690	1587	1755	—	~ 1800	-2400-2800
Hauptstraße (innerörtliche Durch- fahrtsstraße)	—		1874	2237	3021	-3600-4400
Bahnhofstr. K 323	1094	1461	1264	—	~ 1800	-2300-2900
von Eckwarden L 859	737	794	882	—	~ 1000	-1300-2400

Hinweise zu weiteren Planungen:

a) Strandallee (K 183) und Butjadinger Straße (L 859)

Der derzeitige technische Ausbaugrad beider Straßenabschnitte mit von der Fahrbahn getrennten Fuß- und Radwegen erfordert nach der prognostizierten Verkehrsbelastung keine baulichen Erweiterungen.

b) Bahnhofstraße (K 323) und Straße von Eckwarden (L 859)

Für beide Straßenabschnitte ist kein Ausbau des vorhandenen Querschnittes aufgrund der Veränderung in der Verkehrsbelastung erforderlich. Langfristig sollten innerhalb des "Radwegeausbauprogramms" zusätzliche Radwege an beiden Straßen getrennt von der Fahrbahn geführt werden.

c) Ortsdurchfahrt (L 859)

Im Zusammenhang mit den bisherigen analysierten Konfliktpunkten im gesamten innerörtlichen Straßenverlauf (Parkplatzproblematik vor den Geschäftsbereichen, unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Verkehrsraum, ungegliederte Straßenrandsituation) und der zukünftigen Querschnittsbelastung von 3600 - 4400 Kfz/24 h ist eine kurzfristige Neuorganisation des Verkehrsraumes von Bedeutung.

Mit der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) von 360 - 400 Kfz/Spitzenstunden tendiert die Kfz-Belastung in Richtung obere Grenze der in der EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) als Sammelstraße (Typ 2 in dörflichen Gebieten) typisierten Ortsdurchfahrt. Entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-N) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist die Hauptstraße eine typische Ortsdurchfahrt im Zuge von weniger bedeutenden Verbindungen mit maßgebender Erschließungsfunktion.

Ziel der Umgestaltung des Straßenraumes könnte neben der Trennung des Rad- und Fußweges von der Fahrbahn und der Schaffung von Parkstreifen, die Funktion der Hauptstraße von Tossens als Einkaufsstraße zu stärken, sein. Hier würde es dann wesentlich auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ankommen, d. h. neben den funktionalen Merkmalen würden vor allem gestalterische Aspekte angesprochen.

Hinweis: Für die Anlegung eines Geh- und Radweges sowie die Schaffung

von Parkstreifen wird zur Zeit vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost das Planfeststellungsverfahren betrieben.

d) Straße "Auf dem Int"

Zur Verhinderung des sogenannten "Schleichverkehrs" (überwiegend Feriengäste mit Ortskenntnissen) in dieser Wohnstraße ist kurzfristig die Einmündungssituation zur Strandallee baulich so zu verändern, daß die Gradlinigkeit des Übergangs von der Strandallee in die Straße "Auf dem Int" optisch und baulich unterbrochen wird.

Hinweis: "Auf dem Int" sind inzwischen verkehrsberuhigende Maßnahmen (Einrichtung einer Tempo-30-Zone) durch baulich gestalterische Elemente realisiert worden.

Parallel zu der Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen eines Gutachtens der Immissionspegel aus den Verkehrsbewegungen auf den Hauptverkehrswegen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengenerhöhungen ermittelt (Grundlage war die Verkehrsuntersuchung der NWP-Planungsgesellschaft).

Ergebnis des Gutachtens:

In der vorliegenden Untersuchung sollen die Emissions- und die sich daraus ergebenden Immissionsbelastungen im Bereich der Nachbar-Wohngebäude ermittelt werden.

Die so berechneten Belastungen sollen mit den zulässigen Pegeln der "Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)" verglichen werden.

Bei einer Überschreitung der zulässigen Pegel sollen Angaben über mögliche Schutzmaßnahmen (ohne Einzelnachweis für jedes Gebäude) aufgeführt werden.

Für die Immissionsbelastungen sind maßgeblich die Geräusche aus dem Verkehr auf den innerörtlichen Streckenabschnitten zu betrachten.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist - nach Ausführung der zusätzlichen Freizeiteinrichtungen - in dem hier untersuchten Bereich mit erhöhten Verkehrsmengen zu rechnen.

Betrachtet wird jeweils ein sog. "Urlauberwerktag". Für die Prognosemengen sind jeweils die in der Abb. 2, letzte Spalte dargestellten Höchstmengen zu berücksichtigen.

In der Abb. 2 sind für die "Strandallee" und die "Hauptstraße" Bestands-

mengen eines Urlaubertages - auf Basis neuer Untersuchungen - genannt.

Nach Rücksprache mit dem Büro NWP wurde auch für die anderen Straßen eine entsprechende Verkehrsmenge ermittelt und in die Abb. 2 (von Hand) eingetragen. Die ebenfalls dort aufgeführten und in den weiteren Ermittlungen berücksichtigten Anteile aus Lkw- und Kradverkehr basieren auf den Verkehrszählungen vom 18.08.1988 und sind auch für die zukünftigen Verkehrsmengen in nur unmaßgeblich unveränderten Anteilen zu erwarten.

Es folgen die fachlichen Ausführungen des Dipl. Ing. Peter Gerlach: ⁴⁾

A. Bearbeitungsbasis

Als Ausgangsbasis der Berechnungen bzw. als Beurteilungsgrundlage wurden folgende Unterlagen bzw. Angaben verwendet:

Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS 90)

Verkehrsuntersuchung des Büros NWP, Oldenburg; Stand 12/91

Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990

B. Berechnungsdurchführung

Es werden die Berechnungen des Gutachtens Nr. 9077 vom 14.2.1992 für den Bereich "Strandallee" verwendet. Einzelwerte der Berechnungen und Angaben für sonstige Entfernungen können dem Gutachten entnommen werden.

In Abstimmung mit dem Landkreis Wesermarsch werden nachfolgend die rechnerisch zu erwartenden Immissionspegel für 23 m Abstand von der Straßenachse (nächstgelegenes, mögliches Gebäude) bei 30 bzw. 50 km/h und die Grenzwerte nach 16. BImSchV für Wohngebiete bzw. Kurgebiete aufgeführt. Alle angegebenen Werte beziehen sich auf die Prognosewerte der o. g. Untersuchung.

C. Immissions-Beurteilungspegel (nach RLS 90)

Abstand 23 m, 50 km/h

Tag: 52 dB(A);

Nacht: 44 dB(A)

Abstand 23 m, 30 km/h

Tag: 49 dB(A)

Nacht: 42 dB(A)

D. Zulässige Immissionspegel (nach 16. BImSchV)

Reine und allgemeine Wohngebiete

Tag: 59 dB(A)

Nacht: 49 dB(A)

4) siehe hierzu die Anlage Nr. 4 (Inhaltsverzeichnis)

Krankenhausbereiche, Kurgelände

Tag: 57 dB(A)

Nacht: 47 dB(A)

E. Beurteilung der Immissionsbelastungen

Die vorstehend aufgeführten Werte lassen erkennen, daß aus den in der o. g. Verkehrsuntersuchung bereits berücksichtigten Verkehrsmengen aus der geplanten Bebauung die zu erwartenden Immissionspegel an dem am stärksten belasteten Gebäude die zulässigen Werte der 16. BImSchV für Wohn- und Kurgelände nicht überschreiten.

Bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen um bis zu 100 % gegenüber den Prognosewerten und einer Geschwindigkeit von 50 km/h werden die zulässigen Immissionspegel nicht überschritten.

2. Öffentliche Parkflächen und Stellplätze

Für den geplanten Nordsee-Parc sowie die vorhandenen Einrichtungen wie Hallenbad und Kurverwaltung sind 249 Parkplätze erforderlich.

Auf der nördlichen Seite der Strandallee stehen zukünftig 201 Parkplätze zur Verfügung.

Die restlichen 48 Parkplätze müssen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.109 zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche (im Bereich des Bebauungsplanes Nr.109) stehen zukünftig 130 Parkplätze zur Verfügung.

Im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet) werden die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) im Bereich der Planstraßen A, B, C und D zur Verfügung gestellt.

Nachweis:

$$48700 \times 0,4 = 19480 \text{ m}^2$$

$$6900 \times 0,8 = 5520 \text{ m}^2$$

$$\frac{19480 + 5520}{25000} \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

Im Ferienhausgebiet werden zukünftig 164 Ferienhauswohneinheiten erstellt
 $164 : 5 = 32,8$ Parkplätze

Innerhalb der Planstraßen A, B, C und D werden zukünftig 34 Parkplätze eingerichtet (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.4 im Bebauungsplan).

Für die ständigen Benutzer und Besucher der Ferienhäuser werden die erforderlichen Einstellplätze auf den jeweiligen Ferienhausgrundstücken zur Verfügung gestellt.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz für das Sondergebiet (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet) erforderliche Spielplatz ist in ausreichender Größe an der Planstraße B ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Ferienhausgebiet beträgt 25000 m².

$$25000 \times 2 \% = 500 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz an der Planstraße B hat eine Größe von 750 m².

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 230 m < 400 m.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

In bezug auf die vorhandene 20 kV Stromleitung wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Tossens zur Kläranlage in Tossenserdeich.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird bei den Verkehrsflächen über die Regenwasserkanalisation und bei den Grundstücken über die vorhandenen Gräben abgeleitet bzw. auf den Grundstücken soweit möglich versickert.

5. Brandschutz

In bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes ist ein Hydrant an der Robbenstraße und ein Flachspiegelbrunnen an der Wangeroogstraße vorhanden.

Außerdem sind noch zwei Hydranten im Bebauungsplangebiet einzurichten. Die Standortwahl erfolgt in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

6. Altablagerungen

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

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört der Planungsraum zur "Butjadinger Seemarsch". Die frischen bis feuchten tonig-schluffigen Böden werden überwiegend als Grünland, im Bereich Tossens aber auch als Acker genutzt.

Flora:

Die Landschaft des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ihre offene Weite, Gehölzbestände sind vor allem innerhalb der Ortslage sowie im Bereich der Einzelhöfe, aber auch entlang von Straßen und Wegen vorzufinden (vgl. dazu Landschaftsplan).

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden heute als Grünland genutzt. Gemäß biologischem Gutachten, welches vom Institut für angewandte Botanik und Landschaftsökologie, Untersuchung von vier Teilflächen im Gebiet des Nordseebades Tossens, im Auftrag der Berliner Bau GmbH, aufgestellt wurde, weisen die Flächen keine schützenswerten Vegetationsbestände auf. Der Graben entlang der Straße weist Röhrichtbestände auf.

Fauna:

Die weiten offenen Weiden- und Wiesenflächen des Planungsraumes sind von

Bedeutung als Brut- und Nahrungsbiotop für eine Vielzahl von Wat- und Wasservögeln. Bei Ebbe halten diese sich weitgehend zur Nahrungssuche im Watt auf. Bei auflaufendem Wasser ziehen sie sich jedoch in trockenere Bereiche zurück. Aufgrund des fehlenden Deichvorlandes suchen sie in Tossens das Deichhinterland auf. Besonders stark angenommen werden die Flächen nördlich der Strandallee (Dükergroden). Dies ist im Zusammenhang zu sehen mit den Außendeichsflächen von Langwarden, wobei der Planungsraum Überlauffunktionen für den Langwarder Bereich übernimmt. Dies ist z. B. von Bedeutung bei ungünstigen Witterungen, zu den Zugzeiten, wenn die Außendeichsflächen voll sind etc. Der Bereich südlich der Strandallee wird durch die Deichpütten aufgewertet, die von den Vögeln sozusagen als Trittbrett auf dem Weg hin zum Grünland genutzt werden. Im weiteren Verlauf südlich des Meidgrodenweges nimmt der Ackeranteil zu, so daß das folgende Gebiet weniger aufgesucht wird.

Auch der Bereich, in dem das geplante Ferienhausgebiet liegt, hat keine Bedeutung weder als Brut- noch als Nahrungsgebiet, da die vorhandene Ferienhausbebauung einen Riegel zwischen dem Watt und dem Deichhinterland bildet und solche belebten Bereiche gemieden werden (vgl. dazu Landschaftsplan Tossens).

Landschaftsbild:

Der alte Ort Tossens liegt in einiger Entfernung zum Deich, deutlich getrennt von der Ferienhausbebauung unmittelbar hinter dem Deich. Die Ferienhausgebiete sind unterschiedlich gut in die Landschaft eingebunden. Während die südlich der Strandallee liegende Ferienhaussiedlung mit Ausnahme des Parkplatzes relativ gut eingegrünt ist, weist das Gebiet nördlich der Strandallee starke Defizite in der Grüneinbindung auf. Die vorhandenen Appartementhäuser an der Strandallee wirken überdimensioniert und sprengen das Ortsbild.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Im einzelnen ergeben sich durch die geplante Ferienhausbebauung folgende

Eingriffe:

Biotopverlust:

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8,26 ha. Davon entfallen 55.600 m² auf das Sondergebiet (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet), 8.900 m² auf das Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reiterhof), 1.470 m² auf das Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kinderspielhaus), 730 m² auf den Spielplatz, 13.600 m² auf die Verkehrsflächen einschließlich Parkplatz und 2.300 m² auf die Wasserflächen.

Auf den überplanten Flächen ist intensiv genutztes Grünland mit der dafür typischen Vegetation vorzufinden. Die Gräben waren zur Zeit der Bestandsaufnahme durch Tritt zerstört und zeigten nicht die typische Röhrichtvegetation, dennoch sind die Gräben vom Potential her als wertvoll einzustufen und der Verlust der Gräben ist aufgrund ihrer Funktion für den Naturhaushalt als Beeinträchtigung zu bewerten.

Bodenerstörung und Bodenversiegelung:

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich eine mögliche Versiegelung von insgesamt ca. 36.550 m².

Diese Fläche setzt sich zusammen aus:

* Verkehrsflächen:

Straßen und Parkplatz 13.600 m²

* überbauten Flächen:

55.600 m² x 0,4 GRZ = 22.240 m²

* Kinderspielhaus:

1.470 m² x 0,4 GRZ = 588 m²

* Reiterhof:

115 m²

Durch die Versiegelung gehen die vielfältigen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Veränderung des Landschaftsbildes

Die Lage des Planungsgebietes wurde so gewählt, daß die Trennung zwischen "Tossens" und "Tossenser-Deich" deutlich erhalten bleibt und die vorhandenen Ferienhausgebiete und Freizeiteinrichtungen in südlicher Richtung abgerundet werden.

Zu erwartende Auswirkungen aufgrund des erhöhten Besucheraufkommens

Die möglichen Auswirkungen durch das erhöhte Besucheraufkommen, die derzeitigen Übernachtungskapazitäten sollen im Zusammenhang mit der Realisierung des Nordsee-Tropen-Parces insgesamt verdoppelt werden, sind im Rahmen einer Studie (vgl. Hasse, Dr. J., Institut für Umweltforschung, Freizeitverhalten in der Gemeinde Butjadingen, im Auftrag der Gemeinde Butjadingen, Nov. 1991)⁵⁾ untersucht worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß im Bereich der heute bereits stark genutzten Gebiete (Deich zwischen Meidgrodenweg und Strandhalle) auch bei einer starken Erhöhung der touristischen Nutzungsdichte nicht von einer ökologisch problematischen Belastung des Nationalparks auszugehen ist.

Die Bereiche in Richtung Langwarder Außengroden sowie der Außengroden selbst, werden nur gering genutzt. Jedoch sind im Außengroden (Ruhezone) schon geringe Nutzungen, insbesondere der verbotenen Flächen ökologisch bedenklich. Insgesamt, stellt der Gutachter fest, lassen sich keine gravierenden Belastungsmomente erkennen, die gegen eine geplante touristische Verdichtung sprechen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Lenkungsmaßnahmen, wie Verbesserung der Beschilderung, der Abzäunung und Wegeführung sowie Information etc., werden ergriffen.

Auch hinsichtlich der Nutzung der Wasserflächen des Nationalparks konnte der Gutachter keine Belastungen feststellen. Die Ruhezone wurde beachtet.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

5) siehe hierzu die Anlage Nr. 2 (Inhaltsverzeichnis)

- die Vermeidung negativer Eingriffe in Landschaftshaushalt und Landschaftsbild,
- der Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
- die Einbindung des Ferienhausgebietes in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Um die durch die geplante Bebauung entstehenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- * Die Bebauung erfolgt unter Einhaltung der erforderlichen Abstände so dicht und damit platzsparend wie möglich.
- * Die Gräben bleiben weitgehend erhalten.
- * Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in das offene Grabensystem zu entwässern.
- * Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Straßen, des Parkplatzes, der Zuwegungen zu den Häusern sowie der Terrassenbereiche zulässig. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades werden folgende Höchstwerte festgelegt:
 - die Straßen sind nur in einer Breite von 4,5 m befestigt, der verbleibende Streifen von 1,5 m Breite ist als überfahrbarer Schotterrasen auszuführen,
 - die Zuwegungen zu den Ferienhäusern dürfen nur maximal 1,2 m breit befestigt werden, darüber hinaus erforderliche Zuwegungen (z. B. Feuerwehruzufahrten) sind als Schotterrasen auszuführen,
 - die Stellplatzflächen dürfen nur mit Schotterrasen befestigt werden

- pro Wohneinheit im Erdgeschoß ist eine befestigte Terrasse, maximale Größe 16 qm zulässig.

- * Grundwasserabsenkende Maßnahmen sind nicht zulässig.
- * Zum Schutz der Deichpütten ist nordöstlich des Gewässers das Grünland als Abstandsfläche und ruhige Zone mit Ausnahme eines Rad- und Wanderweges von jeder Erholungsnutzung freizuhalten.
- * Flankierend sind besucherlenkende Maßnahmen erforderlich (siehe hierzu die Aussagen des Institutes für Umweltforschung unter Punkt III. der Begründung.
- * Zur Verhinderung einer unerlaubten Nutzung der Nationalpark-Ruhezone des Langwardener Außengrodens durch Erholungssuchende ist in Abstimmung mit dem Deichband der vorhandene Zaun zum Deich hin zu verlegen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 werden, wie schon erwähnt, ca. 36.550 m² (siehe S. 40) versiegelt. Als Ausgleich wurde am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes eine ca. 5.300 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopentwicklungsfläche) ausgewiesen. Innerhalb der Biotopentwicklungsfläche sind bis zu 1,5 m tiefe Schilfteiche anzulegen. Die sauberen Oberflächenwasser aus dem Plangebiet sind in diese Schilfteiche zu leiten. Im Bereich der Schilfteiche sind gemäß Grünordnungsplan Gruppen von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Silberweiden (*Salix alba*) und auch Trauer-Weiden (*Salix alba* "Tristis"), Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

Pflege: Diese Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, das heißt sie ist nicht zu mähen. Um jedoch einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern, sind diese alle 5 Jahre im Winter zu entfernen.

$$36.550 \text{ m}^2 - 5.300 \text{ m}^2 = 31.250 \text{ m}^2.$$

Diese 31.250 m² Versiegelungsfläche ist im Rahmen von Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Als Ersatzmaßnahmen werden zukünftig 9,01 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen) in Eckwarder Altendeich extensiviert. Um diese Flächen für die Wat- und Wiesenvögel aufzuwerten, ist die landwirtschaftliche Nutzung zu begrenzen. Das heißt, zwischen dem 15. März und 15. Juni darf keine Bearbeitung erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung auf

maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine mäßige Gülle-
dungung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg
pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt.

Wenn möglich, sollte in den Gräben eine Stauhaltung erfolgen.

Maßnahmen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ersatzflächen sind
mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den
Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur
Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.

Die zukünftige Nutzung der Flächen für die Ersatzmaßnahmen wird
im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Investor und
dem Landwirt (Eigentümer) der Flächen sichergestellt.

EN

Grünordnung:

Zur inneren Gliederung des Gebietes sind die vorhandenen Gräben mit einer
Feuchtberme anzulegen.

Um eine gute Einfügung der Terrassenbereiche der Ferienhäuser in die
Umgebung zu erreichen, sind die Terrassenbereiche mit geschnittenen
Hecken aus Liguster abzupflanzen. Desweiteren können die Terrassen-
bereiche und die an die Häuser angrenzenden Pflanzflächen mit Pflanzen
aus der folgenden Liste abgepflanzt werden: Liguster (*Liguster vulgaris*),
Flieder (*Syringa vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus
sanguinae*), Forsythia, Deutzia, Kerria, Philadelphus, Potentilla, Pyra-
cantha, Spirea, Weigelia, Rote Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) sowie
Rosen.

Pergolen und Holzwände sind alternativ nur zulässig, wenn sie von beiden
Seiten intensiv begrünt sind (z. B. Lonicera, Efeu, Clematis, Kletterrosen,
Wilder Wein, Kletterhortensien).

Die nordexponierten Wände von mindestens 50 % der Ferienhäuser sind mit
Efeu zu begrünen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in bezug auf das äußere Erschei-
nungsbild des Planbereiches auf den Grundstücken Einzelbäume und Baumgrup-
pen gemäß Grünordnungsplan anzupflanzen, in den Randbereichen zur freien
Landschaft hin Silberweiden (*Salix alba*) im übrigen Bereich Sommerlinden
(*Tilia platyphyllos*) Stammumfang 14 - 16 cm.

Auf dem Parkplatz ist pro Busstellplatz sowie je 4 Pkw Stellplätze ein
Baum zu pflanzen. Baumart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) Stammumfang
14 - 16 cm.

Für Betonung besonders markanter Bereiche wie Spielplatz, Hauptkreuzungs-
bereich sowie Wendepunkte sind weißblühende Kastanien (*Aesculus hippo-
castanum*) Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

Entlang der Planstraße A sind gemäß Grünordnungsplan beidseitig Eichen (*Quercus robur*) im Abstand von 7 m, angepaßt an die örtlichen Verhältnisse, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen.

Entlang der Planstraßen B, C und D sind gemäß Grünordnungsplan Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. An den Gräben sind gemäß Grünordnungsplan in Gruppen Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Silberweiden (*Salix alba*) Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

EN

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand und innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mehrere Gräben vorhanden.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 109 wird ein Teil des vorhandenen Grabens im Bereich des Kinderspielhauses beseitigt. Als Ausgleich werden die dann noch vorhandenen Grabenbereiche über neue Gräben an das bestehende Grabensystem angebunden.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 109 erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 950.000 DM

Ver- und Entsorgung = 450.000 DM

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt durch einen Privatinvestor.
Der Anteil der Gemeinde beträgt 10 %.

Elsfleth, den 24.11.1992

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366

Bürgermeister



Stellv. Gemeindedirektor

Butjadingen, den 26.03.93

Hat vorgelegen

Brake, den 24.6.97

Landkreis Wesermarsch

In Vertretung

(Putter)

Ltd. KVerwD