

BEBAUUNGSPLAN NR.122

“Tossens, 1. Mirrweg”

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

zum Bebauungsplan Nr. 122 "Tossens, 1. Mirrweg" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkplätze
 3. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 4. Brandschutz
 5. Altablagerungen
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

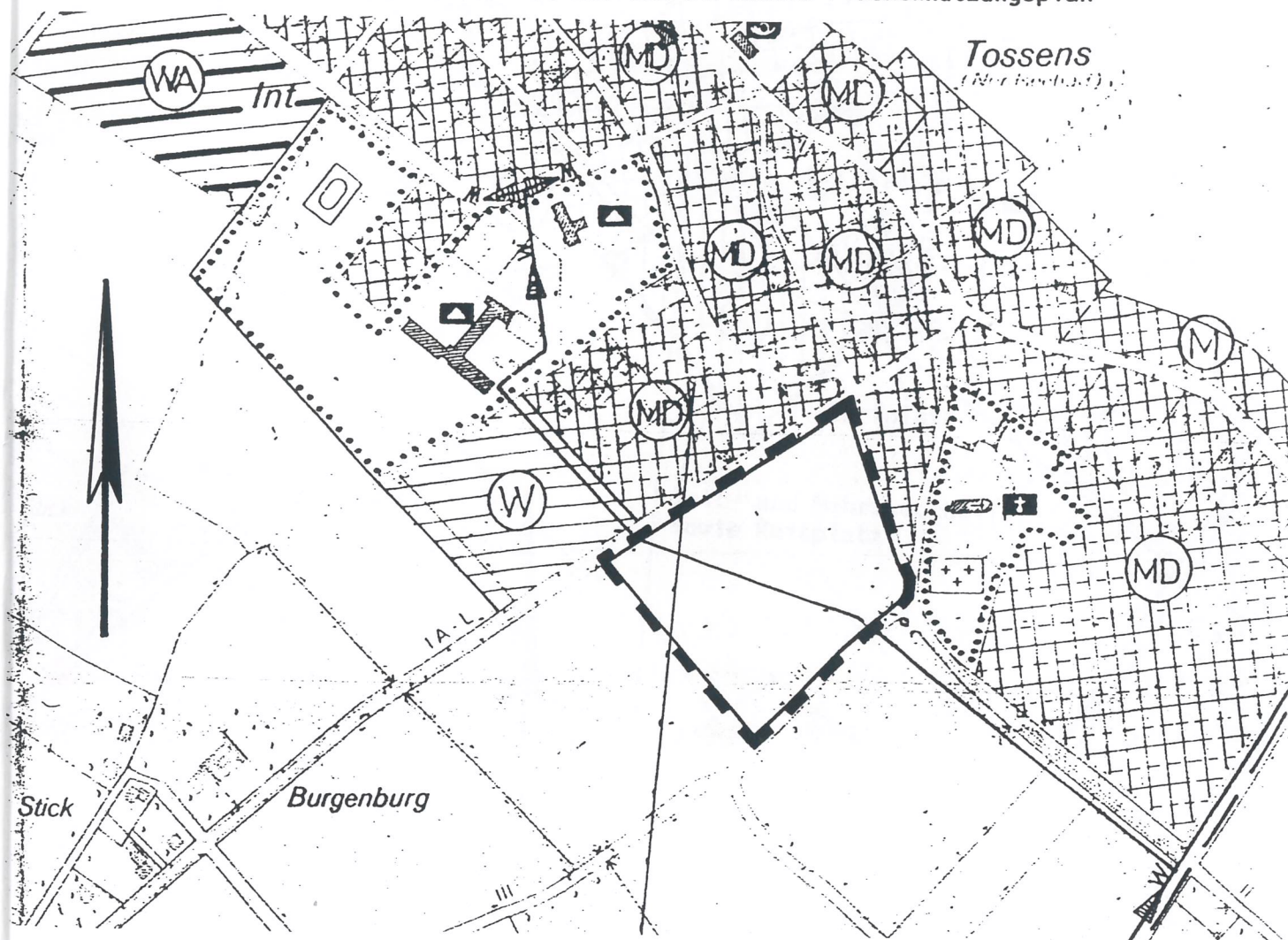
I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Tossens") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe hierzu den Planausschnitt Nr. 1).

Im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird die Fläche für die Landwirtschaft zum Teil in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Feuerwehr), zum Teil in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Dorfplatz), zum Teil in ein Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reit- und Mehrzweckhalle sowie Reitplatz) und zum Teil in eine Parkfläche umgewandelt (siehe hierzu den Planausschnitt Nr. 2).

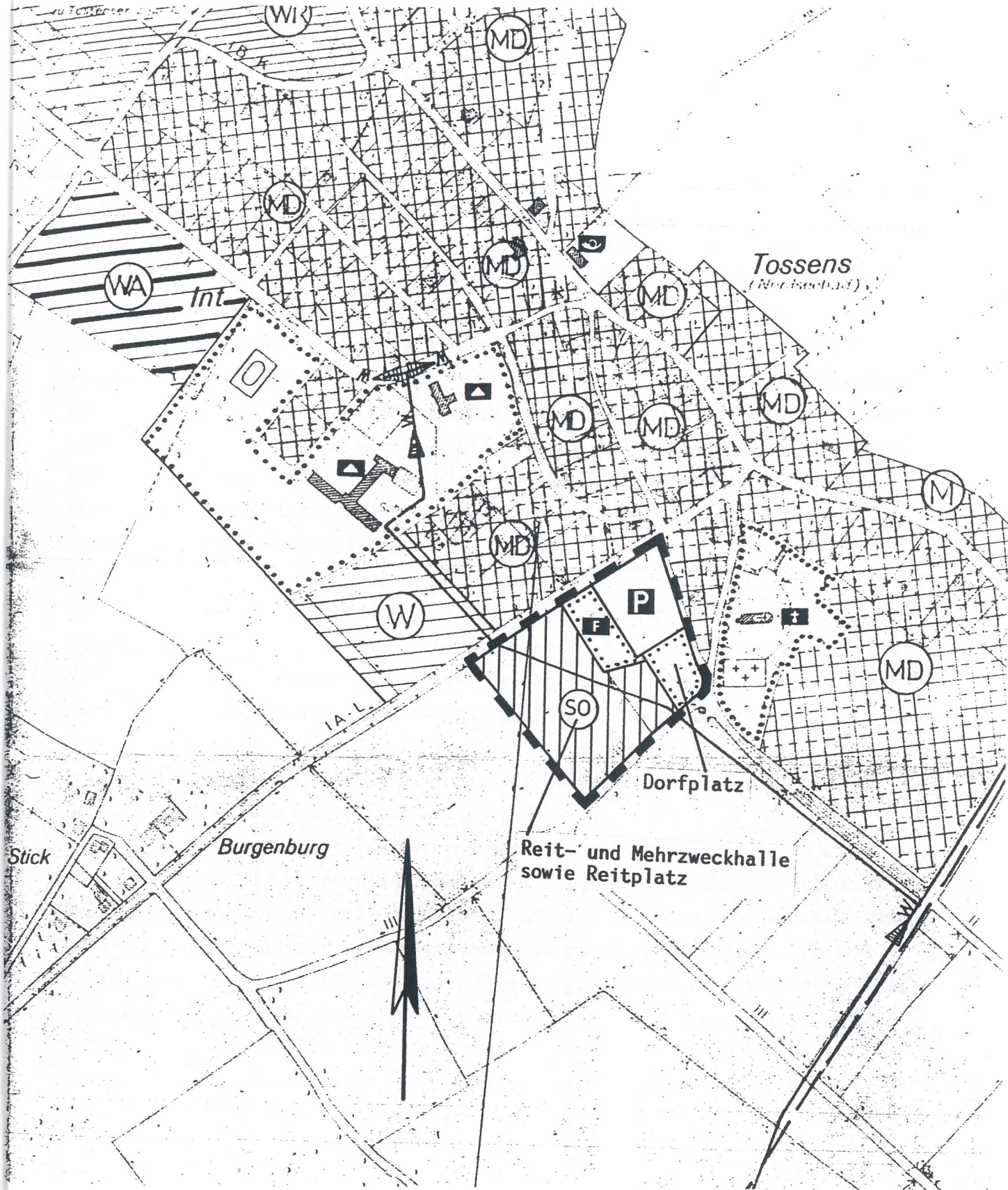
Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

Planausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

Planausschnitt aus der 24. Flächennutzungsplanänderung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Tossens, 1. Mirrweg" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle die Einrichtung einer Parkplatzfläche, eines Dorfplatzes, eines Feuerwehrgerätehauses und einer Reit- bzw. Mehrzweckhalle (mit Reitplatz) zu ermöglichen.

In bezug auf die ausgewiesene Parkplatzfläche ist zu berücksichtigen, daß im Ort Tossens zur Zeit nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Um zukünftig die erforderlichen Parkplätze anbieten zu können, wurde innerhalb des Plangebietes, welches eine günstige Entfernung zum Ortskern mit seinen Geschäften, der Zinzendorfschule, der Hauptschule mit Orientierungsstufe, dem Kindergarten und der Kirche aufweist, ein größerer Parkplatz ausgewiesen. Außerdem soll dieser Parkplatz zukünftig auch von den Besuchern der angrenzenden Reit- bzw. Mehrzweckhalle, des Dorfplatzes sowie der Feuerwehr in Anspruch genommen werden. Aufgrund der vorgesehenen Mehrfachnutzung und der günstigen Lage des Parkplatzes zu den umliegenden Geschäften und Infrastruktureinrichtungen ist die ausgewiesene Parkplatzfläche für den Ort Tossens von größter Bedeutung.

In bezug auf die Lage des Dorfplatzes, auf dem zukünftig die dörflichen Aktivitäten stattfinden sollen, ist auf folgendes hinzuweisen:

Schon seit jeher stellte die Kirche in einem Dorf den Mittelpunkt des Ortes dar. Deshalb wurde früher auch immer der Marktplatz, auf welchem sich das dörfliche Leben abspielte, der Kirche zugeordnet. In diesem Sinne wurde auch bei dieser Planung der Dorfplatz in der Nähe der Sankt-Bartholomäus-Kirche ausgewiesen, zumal er hier in einer günstigen Entfernung zum Ortskern und den umliegenden Siedlungsgebieten liegt.

In bezug auf das geplante Feuerwehrgerätehaus weist dieser Standort eine gute Verkehrsanbindung an die L 859 und eine günstige Lage im zu betreuenden Brandschutzgebiet auf, zumal die Fläche aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Tossens gut aus dem Umland als auch aus dem Ort Tossens erreicht werden kann. Der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist erforderlich, weil das bisherige Gebäude eine alte Bausubstanz und nur begrenzte (nicht mehr zeitgemäße) Räumlichkeiten aufweist.

Bei der Wahl des zukünftigen Standortes der geplanten Reit- bzw. Mehrzweckhalle wurden natürlich mehrere Alternativen geprüft. Die anderen Standort-

alternativen, welche für eine Reit- bzw. Mehrzweckhalle geeignet gewesen wären, wurden jedoch nicht berücksichtigt, weil diese Flächen zukünftig nicht zur Verfügung stehen.

Eine Ausweisung des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Reit- und Mehrzweckhalle sowie Reitplatz) nördlich der Landesstraße 859 im Anschluß an das Wohngebiet, wie von der Bezirksregierung vorgeschlagen, ist nicht möglich, weil

- a) diese Flächen als hofnahe Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören und somit zukünftig nicht zur Verfügung stehen und
- b) Erweiterungsflächen für eine mögliche Pferdehaltung auf dieser Seite der L 859 zukünftig nicht erworben werden können.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß das Landschaftsbild der Gemeinde Butjadingen durch freistehende landwirtschaftliche Einzelhöfe geprägt wird. Bei einer Auffüllung dieser Baulücke, würde die Einzellage des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes beseitigt und das Landschaftsbild an dieser Stelle erheblich beeinträchtigt. Außerdem würde bei einer Auffüllung dieser Baulücke der zukünftige Bauteppich in diesem Bereich bandartig in die offene Landschaft hineinragen.

Eine Ausweisung des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Reit- und Mehrzweckhalle sowie Reitplatz) südöstlich der Friedhofsfläche ist nicht möglich, weil für diese Fläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist. Die Fläche soll zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Außerdem müßte bei dieser Standortalternative die geplante Reit- bzw. Mehrzweckhalle an den 1. Mirrweg angebunden werden, weil sonst die Besucher der Reit- bzw. Mehrzweckhalle (zum Teil mit Pferdeanhänger) durch das angrenzende Siedlungsgebiet fahren müßten. Der 1. Mirrweg weist jedoch nur eine geringe Breite auf.

Eine Verlagerung der geplanten Reit- bzw. Mehrzweckhalle an die L 859 (im Bereich der ausgewiesenen Parkplatzfläche), wie vom Oberkirchenrat vorgeschlagen, ist aufgrund der Größe der geplanten Reit- bzw. Mehrzweckhalle sowie der Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses nicht möglich. Außerdem ist die Erstellung eines Parkplatzes an dieser Stelle, welche eine günstige Lage zum Ortskern mit seinen Geschäften und Infrastruktureinrichtungen aufweist und über eine direkte Anbindung an die L 859 verfügt, für den Ort Tossens von größter Bedeutung.

Der vorliegende Planbereich bietet sich als Standort für die geplante Reit-

bzw. Mehrzweckhalle an, weil er am südlichen Ortsrand von Tossens (an der L 859) liegt und somit gut aus dem Umland als auch aus dem Ort Tossens erreicht werden kann. Außerdem kann bei dieser Standortwahl die angrenzende Parkplatzfläche durch die Besucher der Reit- bzw. Mehrzweckhalle mit genutzt werden.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 12.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Tossens, 1. Mirrweg" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes verläuft die L 859.
Am östlichen Rand des Planbereiches befindet sich der 1. Mirrweg.
Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist der 2. Mirrweg (landwirtschaftlicher Erschließungsweg) vorhanden.
Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplanbereiches verläuft ein Graben.
An den anderen Rändern sind ebenfalls Gräben vorhanden.
Die Gräben weisen an den Ufern größtenteils eine Schilfbepflanzung auf.
Innerhalb des Plangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (als Weidefläche / Mähweide), verlaufen mehrere Senken.
Anpflanzungen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Tossens, 1. Mirrweg" ergibt

sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde Butjadingen befindet, hat eine Größe von ca. 27200 m² = 2,72 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Parkplatz = 4700 m²

Fläche für den Gemeinbedarf
(Zweckbestimmung: Feuerwehr) = 2400 m²

Fläche für den Gemeinbedarf
(Zweckbestimmung: Dorfplatz) = 2300 m²

Sondergebiet
(Zweckbestimmung: Reit- und
Mehrzweckhalle sowie Reitplatz) = 16200 m²

Wasserfläche = 1600 m²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 24. Flächen-nutzungsplanänderung, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise innerhalb des Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Feuerwehr) ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie in Abstimmung auf die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung.

Die Lage der geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes ergab sich in Abstimmung auf die ortsprägende Sankt-Bartholomäus-Kirche, d. h. um eine ausreichende Sichtbeziehung von der L 859 auf die Kirche sicherzustellen, wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes ein 28 m breites Sichtfeld, welches von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen. Dieses Sichtfeld ermöglicht von der Rechtskurve der L 859 aus eine Sichtbeziehung auf die zuvor erwähnte Kirche, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Kirche im Sommer durch die umgebenden Laubbäume voll abgedeckt wird und im Winter nur begrenzt sichtbar ist. Außerdem wird die Kirche von einem Besucher aufgrund der umgebenden baulichen Anlagen und Laubbäume sowie des fehlenden hohen Glockenturmes nur bedingt als Kirche wahrgenommen. Um auch zukünftig eine ausreichende Sichtbeziehung von der L 859 auf die ortsprägende Sankt-Bartholomäus-Kirche, welche auf einer Wurt liegt, sicherzustellen, wurde in Verbindung mit dem ausgewiesenen Sichtfeld die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde, in bezug auf das ausgewiesene Sichtfeld (Erhaltung einer Sichtbeziehung von der L 859 aus auf die ortsprägende Sankt-Bartholomäus-Kirche), entlang der L 859 in Höhe des geplanten Feuerwehrgebäudes die nicht überbaubare Grund-

stücksfläche von 20 m (entsprechend NStrG) auf 14 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 859, reduziert.

Um zukünftig eine größere Flexibilität bei der Gestaltung des Dorfplatzes zu erhalten, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzte maximale Höhe der Bodenaufschüttungen ergab sich in Abstimmung auf die Höhenlage des Mirrweges mit den angrenzenden Grundstücksflächen, der auf einer Wurt gelegenen Sankt-Barthalomäus-Kirche sowie der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Um eine Erstellung von zweckgebundenen, untergeordneten, eingeschossigen baulichen Anlagen (wie z. B. eine Grillhütte oder einen Unterstellplatz für die Besucher des Dorfplatzes) zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Anhand dieser Festsetzung soll eine auf die nähere Umgebung abgestimmte Begrünung der zur offenen Landschaft gelegenen Bereiche des Plangebietes sichergestellt werden.

Um eine auf den vorhandenen Ortsrand abgestimmte Begrünung des Parkplatzes sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Versiegelung des Parkplatzes auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wurde im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgelegt, dass die Stellplätze zukünftig in Rasensteinpflaster oder Schotterrasen herzustellen sind.

Falls die erforderlichen Stellplätze für die geplanten baulichen Anlagen nicht alle auf den jeweiligen Grundstücksflächen eingerichtet werden können, können die restlichen Stellplätze innerhalb der Parkplatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß zukünftig die erforderliche Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden kann.

In bezug auf die zukünftige Gestaltung und Pflege der Gräben sowie der Grabenböschungen, welche in ökologischer Hinsicht einen wertvollen Bereich darstellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 und die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zukünftig ist eine neue Zufahrt von der L 859 zum Plangebiet erforderlich. Zeitgleich mit der Herrichtung der neuen Zufahrt wird die vorhandene Zufahrt beseitigt. Damit an dieser Stelle zukünftig auch ein Graben mit einem ent-

sprechendem Randstreifen hergerichtet und gepflegt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit zukünftig das anfallende Regenwasser von den Dachflächen, vom Parkplatz und von den bodennahen Flächen anderer Nutzung, bei denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, auch in das offene Grabensystem abgeleitet wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll eine ökologisch sinnvolle Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers sichergestellt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich ihrer funktionellen aktuellen ökologischen Wertigkeit qualitativ beschrieben und der zukünftige Eingriff anhand einer Eingriffsbilanzierung bewertet.

Nach dieser Modellrechnung weist der **"Ist-Zustand"** 54300 WE (Werteinheiten) auf. Bei Ausschöpfung der Aufwertungsmöglichkeiten (Ausgleichsmaßnahmen) ergeben sich beim **"geplanten (zukünftigen) Zustand"** 34895 WE (Werteinheiten). Dies bedeutet ein **Kompensationsdefizit von 19405 Werteinheiten**, das an einer anderen Stelle ausgeglichen werden muß (Ersatzmaßnahme).

Als Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zukünftig eine ca. 1,82 ha große, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weidefläche) des Flurstückes Nr. 35 der Flur 6 in Syggewarden extensiviert, d. h. 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 Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt.

Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ersatzflächen sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 11).

In bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand des Bebauungsplangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil innerhalb der Wasserfläche (Grabenaufweitungsfläche), welche im Einmündungsbereich der 1. Mirrweges in die L 859 ausgewiesen wurde, mehrere Leitungen der EWE vorhanden sind, wird auf eine Grabenaufweitung in diesem Bereich verzichtet. Als Ausgleich wird die ausgewiesene Wasserfläche im südlichen Eckbereich entsprechend vergrößert.

Bezüglich der Verkehrssicherheit auf der L 859 (bessere Einsicht in die Grundstücksfläche), wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 ergab sich in bezug auf das Erfordernis eines behindertengerechten Bauens, d. h. mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden (übermäßige Höhenlage der Kellerdecke über Geländeoberkante) verhindert werden.

Um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in die umgebende Siedlungsstruktur zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Minstdachneigung von 10° ergab in Abstimmung auf die Gebäude in der Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in die Umgebung mit seinen geneigten Dachflächen nicht passen.

Damit sich die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen, wurden die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) ergab sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhen in der näheren Umgebung.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet im Einfahrtsbereich/Ausfahrtsbereich des Ortes Tossens liegt (also eine ortprägende Ortsrandlage aufweist).

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand des Bebauungsplangebietes.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Leitungen im Plangebiet.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in Verbindung mit dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG).

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.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes verläuft die L 859.

Am östlichen Rand des Planbereiches befindet sich der 1. Mirrweg.

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist der 2. Mirrweg (landwirtschaftlicher Erschließungsweg) vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Straßenverkehrsflächen.

- Veränderungen durch die Planung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird zukünftig eine größere Parkplatzfläche angelegt. Damit der Fahrzeugverkehr auf der L 859 nicht durch parkende Fahrzeuge auf dem ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz geblendet wird, wird zukünftig (unter Beachtung der erforderlichen Sichtdreiecke und vorhandenen Leitungen) im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche, entlang der L 859, eine dichte Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt.

In bezug auf die Durchführung dieser Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, daß es sich bei dieser Fläche um eine öffentliche Parkplatzfläche handelt und die Gemeinde somit selbst für diese Anpflanzungen zuständig ist.

Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Dorfplatz), die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Feuerwehr) und das ausgewiesene Sondergebiet (Zweckbestimmung: Reit- und Mehrzweckhalle sowie Reitplatz) werden zukünftig unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse über den ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz an die L 859 angebunden (innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches). Auf eine konkrete Ausweisung der Erschließungsflächen wurde verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Erschließung der einzelnen Grundstücksflächen zu erhalten. Außerdem handelt es sich bei diesen Verkehrsflächen um eine "innere" Erschließungskonzeption und beim Parkplatz, an welche die einzelnen Grundstücksflächen grenzen, um eine öffentliche Fläche. Die geplante Erschließungskonzeption wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Planbereich wird zukünftig über eine Grundstückszufahrt von der

L 859 und über eine Fußgängerbrücke vom 1. Mirrweg aus erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig an die L 859, welche am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird zukünftig ein größerer Parkplatz eingerichtet. Hierdurch sollen weitere öffentliche Parkplätze im Ortskernbereich zur Verfügung gestellt werden (Verbesserung des Parkplatzangebotes im Ort Tossens).

3. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann durch einen Anschluß an das Versorgungsnetz der EWE sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch einen Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

- Abfallbeseitigung

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

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Gräben, welche am Rand des Bebauungsplangebietes verlaufen, abgeleitet.

Um einen ausreichenden Wasserstand in den umliegenden Gräben sicherzustellen, wird der Stechdamm, welcher am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhanden ist, auch in Zukunft erhalten.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Brandschutz

In bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch ein Unterflurhydrant im Bebauungsplangebiet eingerichtet.

5. Altablagerungen

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

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt am süd-westlichen Ortseingang/Ortsausgang des Ortes Tossens.

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Wesermarsch gehört die Gegend um Tossens zu einem Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften), d. h., es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar; das Potential wird aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft. Der Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen (er befindet sich im Aufstellungsverfahren) sagt zum Planbereich sowie dessen Umfeld folgendes aus:

- a) Der vorhandene Gehölzbestand der Ortsrandlage (außerhalb des Plangebietes vorhanden) sollte erhalten bleiben.
- b) Bei einer Bebauung der westlich an den Ortsrand anschließenden Grünlandfläche wird mit einer Beeinträchtigung der Ortsrandlage gerechnet.
- c) Angestrebt werden soll ein naturbetonter Ortsrandcharakter.
- d) Die Lage des Friedhofes sowie der Kirche ist besonders zu berücksichtigen.
- e) Die Ortseingangssituation sollte gestalterisch verbessert werden.

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche). Das Arteninventar des Grünlandes weist auf eine relativ intensive Grünlandnutzung hin. Auffallend ist die Häufigkeit von *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), die bei langjähriger, intensiver Beweidung stärker vertreten ist. Ansonsten wurden insbesondere *Lolium perenne*

(Englisches Raygras), *Trifolium repens* (Weiß-Klee), *Bellis perennis* (Ausdauerndes Gänseblümchen), *Taraxacum spec.* (Löwenzahn), *Stellaria media* (Vogelmiere), *Elymus repens ssp. repens* (Gewöhnliche Quecke) und *Geranium molle* (Weicher Storchschnabel) gefunden.

Die Fläche ist in Nord-Südrichtung von Senken durchzogen. Ungefähr in der Mitte der Grünlandfläche befindet sich eine ca. 3,00 m breite feuchte Senke. In den Senken, besonders in der breiten Senke, befinden sich auch *Polygonum spec.* (Knöterich), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Agrostis stolonifera* (Weißes Straußgras), *Alopecurus geniculatus* (Knick-Fuchsschwanz), *Juncus effusus* (Flutter-Binse) und *Glyceria fluitans* (Flutender Schwaden).

Auch intensiv genutztes Grünland ist in jedem Fall artenreicher als Ackerland und deshalb von gewissem Wert. Eine Reihe von Insekten findet hier geeignete Lebensbedingungen vor; viele verbringen ihren gesamten Lebenszyklus im Grünland.

Das weite Grünland der Marschlandschaft ist auch als Wiesenvogel-Lebensraum von Bedeutung. Wiesenvögel benötigen als Nahrungsgrundlage zur Jungvogel-Aufzucht feuchte Standorte und offene Bodenstellen. Das Plangebiet dürfte aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich allerdings höchstens eine geringe Bedeutung als Brutbiotop für Wiesenvögel haben.

Das Bebauungsplangebiet ist auf allen Seiten von wasserführenden Gräben umgeben (viehkehrende Wirkung), die eine Breite von ca. 2,00 m aufweisen und größtenteils zumindest an den Ufern mit Schilf bestanden sind. Häufig sind in den Gräben Wasserlinsen-Decken vorhanden.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt eine vorhandene Bebauung an. Hierbei ist besonders auf die ortsprägende Sankt-Bartholomäus-Kirche, welche auf einer Wurt liegt, hinzuweisen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind von hohen Laubbäumen umgeben.

Südlich und westlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Straßen, landwirtschaftlichen Erschließungswege und Gräben sind Laubbäume (in Form von Einzelbäumen) vorhanden.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs-

planes Nr. 122 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich der Planbereich gut in Umgebung einfügt, wurden in Verbindung mit dem Grünordnungsplan mehrere textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, welche auf die zukünftige Begrünung und Bebauung des Plangebietes Einfluß nehmen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um auch in Zukunft eine Sichtbeziehung von der L 859 auf die ortsprägende Sankt-Bartholomäus-Kirche zu erhalten, wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes ein 28 m breites Sichtfeld, welches von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen einer ökologischen Analyse wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer funktionellen aktuellen Wertigkeit qualitativ beschrieben und der zukünftige Eingriff anhand einer Eingriffsbilanzierung bewertet.

Nach dieser Modellrechnung weist der "Ist-Zustand" 54300 WE (Werteinheiten) auf (siehe hierzu die nachfolgende Tabelle).

Ist-Zustand			
Biotoptypen	Wertigkeit	Flächengröße	Werteinheiten (WE)
Intensivgrünland grundwassernaher Standorte u. mesophiles Grünland der Säume	2	25.150 m ²	50.300 WE
Gräben mit ständiger Wasserführung, Aufweitungen und Wasserpflanzenbesatz	2	1.500 m ²	3.000 WE
Mesophiles Grünland der Säume	2	500 m ²	1.000 WE
Gesamt		27.150 m²	54.300 WE

Bei Ausschöpfung der Aufwertungsmöglichkeiten (Ausgleichsmaßnahmen wie Begrünungen, Grabenaufweitungen und Pflege der Gräben, Grabenaufweitungen sowie Böschungen einschl. eines 4,00 m breiten Randstreifens unter ökologischen Gesichtspunkten) ergeben sich beim "geplanten (zukünftigen) Zustand" 34895 Werteeinheiten (siehe hierzu die nachfolgende Tabelle).

Geplanter Zustand			
Biotoptypen	Wertigkeit	Flächengröße	Werteeinheiten (WE)
Vollversiegelte Flächen (Feuerwehrhaus) (Reithalle) (Mistplatz) (Vorplatz) (Zufahrt und Fußwege) (Fläche um die Halle herum)	0	5.235 m ² (685 m ²) (1.825 m ²) (105 m ²) (365 m ²) (1.545 m ²) (710 m ²)	0 WE
Teilversiegelte Flächen (gepflasterte Parkplätze) (Überlaufparkplätze)	0,5	2.995 m ² (1.455 m ²) (640 m ²)	1.500 WE
Reitplatz	0,5	800 m ²	400 WE
Dorfplatz	1	1.600 m ²	1.600 WE
Weide- bzw. Turnierfläche	1,5	4.500 m ²	6.800 WE
Restfläche Grünland	1,5	7.310 m ²	10.965 WE
Wasserfläche	2	500 m ²	1.000 WE
Grabensystem (Gräben u. Randstreifen)	3	4.210 m ²	12.630 WE
Gesamt		27.150 m²	34.895 WE

Dies bedeutet ein **Kompensationsdefizit von 19405 Werteinheiten**, das an einer anderen Stelle (Ersatzmaßnahme) ausgeglichen werden muß.

Als Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zukünftig eine ca. 1,82 ha große, landwirtschaftlich genutzte Weidefläche (Flurstück Nr. 35 der Flur 6) in Syuggewarden extensiviert, d. h. zwischen dem 15. März und dem 15. Juni darf keine Bearbeitung erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung auf maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt. Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ersatzflächen sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.

Die Fläche, auf der zukünftig die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, befindet sich im Besitz der Gemeinde Butjadingen.

Die zukünftige Nutzung wird im Rahmen der Pachtverträge sichergestellt.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand des Bebauungsplangebietes sind Gräben vorhanden.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten und in Teilbereichen durch Grabenaufweitungen vergrößert.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

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

Verkehrerschließung = 450 000 DM

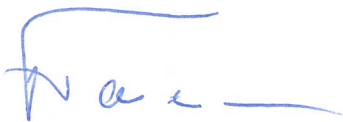
Ver- und Entsorgung = 150 000 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 27.9.1994



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2687 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 24. OKT. 1994

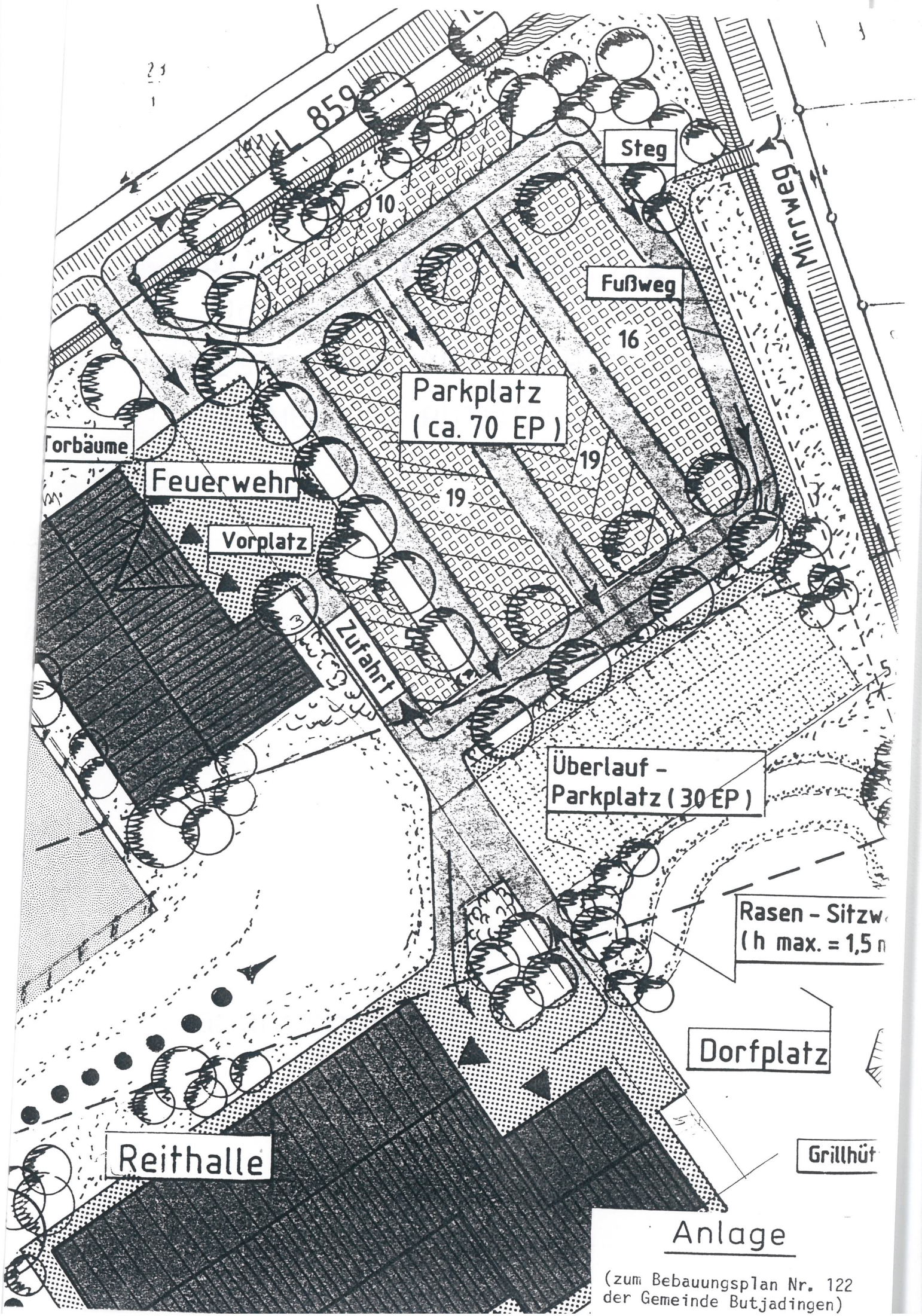
Hat vorgelegen

Brake, den 15.12.94
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag



(Lange)
Baudirektor



859

10

Steg

Fußweg

16

Parkplatz
(ca. 70 EP)

19

Torbäume

Feuerwehr

Vorplatz

Zufahrt

19

Überlauf -
Parkplatz (30 EP)

Rasen - Sitzw.
(h max. = 1,5 m)

Dorfplatz

Reithalle

Grillhüt

Anlage

(zum Bebauungsplan Nr. 122
der Gemeinde Butjadingen)