



BEBAUUNGSPLAN NR.137

"TOSSENS, STRANDALLEE"

**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. 137 "Tossens, Strandallee" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

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

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört zum Landkreis Wesermarsch (Regierungsbezirk Oldenburg).

Der Ort Tossens (Nordseebad Tossens) stellt innerhalb des Gemeindegebietes einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg, welches in Verbindung mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen erstellt wurde, gehört der Ort Tossens zum Erholungsgebiet Nordseeküstenraum des Butjadinger Landes. In diesem Bereich hat die Gemeinde über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln.

Geeignete Standorte für die qualifizierte Einrichtung zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" sind Burhave und Tossens.

In bezug auf die weitere Wohnentwicklung des Ortes Tossens ist zu berücksichtigen, daß sich der Ort im Rahmen der "Eigenentwicklung" weiterentwickeln kann.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (11. Flächennutzungsplanänderung) der Gemeinde Butjadingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird die Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

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

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 137 "Tossens, Strandallee" wurde aufgestellt, um im

Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle die die Ansiedlung einer Bank und eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Diese Fläche bietet sich als Standort für die beiden zuvor erwähnten baulichen Anlagen an, weil sie eine zentrale Lage (günstige Entfernung) zum Ortskern sowie den umliegenden Wohn- und Ferienhausgebieten aufweist. Außerdem können die geplanten baulichen Anlagen gut über die Strandallee erreicht werden.

In bezug auf die geplanten baulichen Anlagen (Bank und Verbrauchermarkt) ist zu berücksichtigen, daß es in diesem Bereich des Ortes Tossens mit seinen Wohn- und Ferienhausgebieten noch keine Bank gibt und durch den geplanten Verbrauchermarkt die Versorgung der zuvor erwähnten Gebiete mit den Gütern des täglichen Bedarfes erheblich verbessert wird.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 28.3.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Tossens, Strandallee" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-östlichen, süd-östlichen, südlichen und süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes, bei dem es sich um eine Weidefläche handelt, sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Südlich, süd-östlich und süd-westlich (in einem Abstand von ca. 60 m) befinden sich entlang der Strandallee bzw. der Hauptstraße Wohnhäuser. Die Wohnhäuser sind von Bäumen (teilweise sehr alten Baubestand), Sträuchern und

Gartenanpflanzungen umgeben. Hierbei wird insbesondere auf das süd-östlich angrenzende Baugrundstück (bebaute Wurt/Bodendenkmal) mit seinem umfangreichen Baumbestand hingewiesen.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen), in denen keine Anpflanzungen vorhanden sind, umgeben.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 137 "Tossens, Strandallee" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet, welches zum Teil als Mischgebiet (10030 m²), zum Teil als Verkehrsfläche (470 m²) und zum Teil als Wasserfläche (860 m²) ausgewiesen wurde, hat eine Größe von ca. 11360 m².

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 36. Flächennutzungsplanänderung, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der näheren Umgebung. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich die festgesetzte Grundflächenzahl in bezug auf die geplanten baulichen Anlagen (Bank, Verbrauchermarkt und Wohngebäude für den Inhaber des Verbrauchermarktes) sowie in Verbindung mit § 19 der BauNVO und einer größeren Flexibilität bei den geplanten baulichen Anlagen ergab. Weil der geplante Verbrauchermarkt nur die Versorgung der näheren Umgebung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen soll, handelt es sich bei dem geplanten Verbrauchermarkt um keine bauliche Anlage im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Geräteschuppen entlang der Strandallee) und der Verkehrssicherheit auf der Strandallee, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit das Plangebiet am nord-östlichen Rand unter Berücksichtigung des hier verlaufenden Gewässers Nr. 40.903 mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und standortgerechten, heimischen Sträuchern eingegrünt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Am süd-östlichen Rand wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier eine Grundstücksparzelle (bebaute Wurt/Bodendenkmal) mit einem umfangreichen Baum- und Strauchbestand angrenzt.

Damit die zukünftigen Stellplatzflächen auch mit Pflanzbeeten (in denen auch standortgerechte Laubbäume anzupflanzen sind) durchgrünt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil zukünftig ca. 6500 m² (10030 x 0,4 + 2488 (Stellplätze/Zufahrtswege) = 4012 + 2488 = 6500 m²) Bodenfläche versiegelt werden, ist eine 5000 m² große, landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu extensivieren.

In bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand des Plangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen (Bank, Verbrauchermarkt und Wohngebäude für den Inhaber des Verbrauchermarktes), wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem passen Nurdach-Häuser nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zu den umliegenden Wohngebäuden aufweisen, d. h. in der Umgebung sind ebenfalls keine Nurdach-Häuser vorhanden.

In Anpassung an die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung, welche zum größten Teil ein Verblendmauerwerk aufweisen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Um eine gute Einfügung der I-geschossigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 15° (quer zur Längsachse des Hauptgebäudes) ergab sich in Abstimmung auf die geplanten baulichen Anlagen und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in den umgebenden Siedlungsgebieten nicht vorhanden sind. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer

Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

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 das Gewässer Nr. 40.903 (siehe hierzu die Planzeichnung).

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. Die zuvor gemachten Aussagen betreffen insbesondere den Bereich des historischen Deiches, welcher entlang der Strandallee verläuft (siehe hierzu den Übersichtsplan auf der Planzeichnung). Außerdem ist zu berücksichtigen, daß sich östlich des Plangebietes eine bebaute Wurt (Bodendenkmal) mit einem Durchmesser von 42 m befindet (Flurstück 95/2 der Flur 1). Der Teil der Wurt, welcher unmittelbar an das Plangebiet grenzt, weist eine umfangreiche Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf. Um diese Bepflanzung auch in Zukunft wahrnehmen zu können, wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes kein Pflanzstreifen ausgewiesen.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig direkt von der Strandallee (K 183) aus erschlossen.

Um eine Erschließung der rückwärtigen Weideflächen sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die technische Ausgestaltung der Zuwegung "Ein- und Ausfahrtsbereich" bzw. "nur Einfahrtsbereich" ist mit dem Straßenbauamt Oldenburg-Ost/SM Nordenham abzustimmen.

Im Zuge der neuen Erschließung sind Gewässerausbauten erforderlich (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer). Für die vorgesehenen Maßnahmen (Verrohrungen eines Gewässers) sind wasserwirtschaftliche Planunterlagen aufzustellen und zur Erlangung der wasserrechtlichen Plangenehmigung/-feststellung nach § 119/128 NWG einzureichen. Der Umfang der Unterlagen und die Bemessungswerte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in südlicher Richtung direkt an die Strandallee (K 183) angebunden. Die Strandallee mündet in östlicher Richtung auf die Hauptstraße (L 859).

2. Stellplätze

Auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes und der Bank, welche sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln möchten, stehen die erforderlichen Einstellplätze (für die Besucher, Lieferanten und Angestellten der jeweiligen baulichen Anlage) zur Verfügung.

3. Spielplatz

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes wurde verzichtet, weil sich im Plangebiet zukünftig ein Verbrauchermarkt und eine Bank ansiedeln möchten.

4. 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 Tossenserdeich.

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas kann durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft 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 Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Gräben, welche am nord-östlichen süd-östliche, südlichen und süd-westlichen Rand des Plangebietes vorhanden sind, abgeleitet.

In bezug auf die vorhandenen Gräben, wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das Plangebiet wird noch ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur Prüfung vorgelegt.

5. Brandschutz

Für den Bereich des Plangebietes ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Die Einteilung in Lösch- und Zugriffsbereiche sowie die Bestimmung der Löschwassermenge, Anzahl und Plazierung der Entnahmestellen (Unterflurhydranten auf mindestens NW 100 des OOV bzw. Löschwasserbrunnen), sind der zukünftigen Nutzung entsprechend festzulegen. Hierbei ist ein Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch herzustellen.

In bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes ist zu berücksichtigen, daß an der Strandallee (gegenüber dem Plangebiet) ein Unterflurhydrant vorhanden ist.

6. Altablagerungen

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

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nordseenahes, landwirtschaftlich genutztes Marschengrünland.

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Wesermarsch gehört das Bebauungsplangebiet 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, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Nach Kartierung der Biotoptypen durch die "Planungsgruppe Grün" handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um ein mesophiles Grünland.

Das mesophile Grünland ist aufgrund der geringeren Bewirtschaftungsintensität von deutlich höherem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften als das Intensivgrünland. Die Artenzahlen sind deutlich höher. Auch für die landwirtschaftliche Eigenart der Butjadinger Marsch ist das mesophile Grünland allgemein von großer Bedeutung. Es dient u. a. dem Boden- und Gewässerschutz, da hier in der Regel nur mäßige Düngung erforderlich ist und auf Pestizide verzichtet werden kann. Bei den Gräben handelt es sich zumeist um solche mit Hauptentwässerungsfunktion, häufig geräumt, weitgehend vegetationslos, meist nur spärliche Ufervegetation, angrenzende Nutzung fast immer bis zum Grabenrand.

Die das Plangebiet umgebenden intensiv unterhaltenen Gräben werden nur von wenigen euryöken Tierarten besiedelt. Für Libellen und Amphibien haben diese Gewässer nur eine geringe Bedeutung. Ähnlich artenarm sind auch die häufig gepflegten Grabenränder.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 genutzt, bebaut und begrünt. Hierbei ist zu berücksichtigen,

daß die Festsetzungen bzw. Ausweisungen im Bebauungsplan auf die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen, welche in diesem Bereich lediglich eine Bebauung an der K 183 mit anschließender Ortsrandeingrünung vorsieht, (Seite 198, T 6 sowie Karte 5 und 6 a) abgestimmt wurden.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde am nord-westlichen Rand des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) ein 5 m breiter Pflanzstreifen, in dem zukünftig standortgerechte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind, ausgewiesen und in bezug auf die erforderliche Gebietseingrünung am nord-östlichen Rand die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Durchgrünung der zukünftigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lage der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ergab sich in Verbindung mit der 36. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) sowie den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Butjadingen (Karte 6 a).

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 137 ca. 6500 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, wurde zusätzlich zu den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen noch eine 5000 m² große Weidefläche als Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Diese 5000 m² große Weidefläche ist zukünftig entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes zu extensivieren.

Nachweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 137 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

| | |
|---|-----------------------------|
| a) Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen und Stellplätze/Parkplätze) | = 2488 m ² |
| b) überbaubare Grundstücksfläche 10030 x 0,4 | = <u>4012 m²</u> |
| | 6500 m ² |

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen) anhand von Werteinheiten

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

Wertstufe 1 = Flächen mit einer besonderen (sehr großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 2 = Flächen mit einer allgemeinen (großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung.

Es wird zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 6500 m² Bodenfläche versiegelt.

Die Bodenfläche, welche zukünftig versiegelt wird, hat eine Wertstufe von 2,2 (mesophiles Grünland in der Nähe einer Wohnbebauung).

Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung

Der Planbereich, welcher zukünftig versiegelt wird, hat (wie schon erwähnt) eine Wertstufe von 2,2

zukünftig: Wertstufe 3 (Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung)

Wertminderung = - 0,8

6500 x (- 0,8) = - 5200 (Wertminderungseinheiten)

Ausgleich durch zukünftige Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet

Größe der Pflanzflächen im Bereich des Mischgebietes

10030 x 0,2 = ca. 2000 m²

bisher: Wertstufe 2,2

zukünftig: Wertstufe 2 (Baum- und Strauchpflanzungen)

Wertsteigerung = 0,2

2000 x 0,2 = 400 (Wertsteigerungseinheiten)

Ersatzmaßnahmen (Extensivierung und teilweise Bepflanzung einer 5000 m² großen, landwirtschaftlich genutzten Weidefläche)

Größe der Fläche = 5000 m²

bisher Wertstufe 2,5 (intensiv genutzte, landwirtschaftliche Weidefläche)

zukünftig: Wertstufe 1,5 (Extensivierung und teilweise Bepflanzung der Weidefläche)

Wertsteigerung = 1,0

5000 x 1,0 = 5000 (Wertsteigerungseinheiten)

Ökologische Bilanz:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen = 400 + 5000 = 5400 (Wertsteigerungseinheiten)

Zukünftiger Verlust durch die Bodenversiegelung = 5200 (Wertminderungseinheiten)
5400 (Wertsteigerungseinheiten) > 5200 (Wertminderungseinheiten)

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-östlichen, süd-östlichen, südlichen und süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Im Zuge der neuen Erschließung sind Gewässerausbauten erforderlich (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer). Für die vorgesehenen Maßnahmen (Verrohrungen eines Gewässers) sind wasserwirtschaftliche Planunterlagen aufzustellen und zur Erlangung der wasserrechtlichen Plangenehmigung/-feststellung nach § 119/128 NWG einzureichen. Der Umfang der Unterlagen und die Bemessungswerte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind (Herrichtung der Verkehrsfläche sowie der Ver- und

Entsorgungsleitungen) betragen ca. 60 000,00 DM.
Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der
Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß
der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 21.11.1995

G. Heye

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

Frederik

Bürgermeister



1/10

Gemeindedirektor

Butjadingen, den 30. NOV. 1995

Hat vorgelegen
Brake, den 5.2.96
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

Lange
(Lange)
Baudirektor

