

# Gemeinde Butjadingen

---

## Bebauungsplan Nr. 142 "Tossenser Groden"

Ortsteil Tossens

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

### Begründung



Stand: 14. Dezember 1998

**INGWA**® GmbH

Hauptsitz:

Bremer Str. 18  
25135 Oldenburg

Tel.: (0441) 15656 / 15655  
Fax: (0441) 2489503

## GEMEINDE BUTJADINGEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "TOSSENER GRODEN"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

## BEGRÜNDUNG

im

Dezember 1998

Auftraggeber:

Gemeinde Butjadingen  
Postfach 32  
26963 Butjadingen

Planungsverfasser:

Planungsbüro  
**INGWA**<sup>®</sup> GmbH

Hauptsitz:

Bremer Straße 18  
26135 Oldenburg

Tel.: (0441) 15656 / 15655

Fax: (0441) 2489503

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Matthias Reinkober / Bauleitplanung

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Armin Printzen / Bauleitplanung  
Dipl.-Ing. Frank Fuseler / Landschaftsplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Aufstellungsbeschluß                                                                                             | 3         |
| 1.2 Rechtsgrundlagen                                                                                                 | 3         |
| 1.3 Kartengrundlagen                                                                                                 | 3         |
| 1.4 Räumlicher Geltungsbereich                                                                                       | 3         |
| 1.5 Nutzungsstruktur                                                                                                 | 4         |
| 1.6 Ziel der Raumordnung                                                                                             | 4         |
| 1.7 Vorbereitende Bauleitplanung                                                                                     | 4         |
| 1.8 Altablagerungen                                                                                                  | 5         |
| <b>2. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Vorbemerkungen                                                                                                   | 5         |
| 2.2 Planerische Vorgaben                                                                                             | 6         |
| 2.3 Naturräumliche Standortverhältnisse                                                                              | 6         |
| 2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung                                                                                   | 7         |
| 2.4.1 Formen der Landnutzung / Umgebung des Gebietes                                                                 | 7         |
| 2.4.2 Biotoptypen                                                                                                    | 7         |
| 2.4.3 Landschaftsbild                                                                                                | 8         |
| 2.4.4 Biotopverbund                                                                                                  | 8         |
| 2.4.5 Umgebung des Gebietes                                                                                          | 9         |
| 2.4.6 Zusammenfassende Bewertung                                                                                     | 9         |
| <b>3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                                                                                | <b>11</b> |
| <b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                                                 | <b>12</b> |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                            | 12        |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                                | 12        |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                                | 12        |
| 4.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB                              | 12        |
| 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB                                         | 13        |
| 4.4 Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB                                                                           | 13        |
| 4.5 Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB                                                                               | 14        |
| 4.6 Wasserflächen - § 9 (1) Nr. 16 BauGB                                                                             | 15        |
| 4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB | 16        |
| 4.8 Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten - § 9 (1) Nr. 21 BauGB                                                | 16        |
| 4.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB           | 16        |
| 4.10 Ersatzfläche                                                                                                    | 17        |
| 4.11 Ver- und Entsorgung                                                                                             | 17        |
| <b>5. NATUR UND LANDSCHAFT</b>                                                                                       | <b>19</b> |
| 5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild                                                 | 19        |
| 5.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grundsätze                                                                   | 20        |
| 5.3 Eingriffsregelung/ -bilanzierung                                                                                 | 20        |
| 5.4 Planungskonzept                                                                                                  | 23        |
| 5.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                                                           | 23        |

|       |                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.6   | Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                   | 23        |
| 5.6.1 | Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen. | 24        |
| 5.6.2 | Anpflanzung von standortgerechten Bäumen auf den Grundstücken innerhalb des im Bebauungsplan nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“                                                                            | 24        |
| 5.6.3 | Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese                                                                                                                                                                                         | 25        |
| 5.7   | Ersatzmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                       | 25        |
| 5.8.  | Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl                                                                                                                                                                                              | 27        |
| 5.10  | Unterhaltung, Pflege                                                                                                                                                                                                                  | 28        |
| 6.    | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG</b>                                                                                                                                                                                       | <b>29</b> |
| 7.    | <b>FOLGEMASSNAHMEN</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>30</b> |
| 7.1   | Bodenordnende Maßnahmen                                                                                                                                                                                                               | 30        |
| 7.2   | Soziale Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                     | 30        |
| 7.3   | Oberbodenschutz § 202 BauGB                                                                                                                                                                                                           | 30        |
| 8.    | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>30</b> |
| 9.    | <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ NACHRICHTLICHE HINWEISE UND ÜBER-<br/>AHMEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG</b>                                                                                                                 | <b>31</b> |
| 9.1   | Textliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                                               | 31        |
| 9.2   | Nachrichtliche Hinweise                                                                                                                                                                                                               | 31        |
| 9.3   | Nachrichtliche Übernahme                                                                                                                                                                                                              | 32        |
| 9.4   | Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung                                                                                                                                                                                              | 32        |

## **1. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 19. März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Tossenser Groden" beschlossen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen in der aktuellen Fassung jeweils zugrunde:

- BauGB  
Baugesetzbuch
- BauNVO  
Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
- PlanzVO  
Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)
- BNatSchG  
Bundesnaturschutzgesetz
- NBauO  
Niedersächsische Bauordnung
- NNatG  
Niedersächsisches Naturschutzgesetz
- NWG  
Niedersächsisches Wassergesetz
- NGO  
Niedersächsische Gemeindeordnung

### **1.3 Kartengrundlagen**

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 liegt nordwestlich von der Ortschaft "Tossens" im Bereich zwischen dem Ortskern und den Freizeiteinrichtungen am Deich. Der Geltungsbereich umfaßt das Flst. 90/4 sowie große Teile des Flst. 89/6.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 142 erfolgt:

- im Nordwesten bzw. Nordosten durch die Grenzen des Flst. 89/6;
- im Osten durch die Grenze zwischen den Flst. 89/6 und 89/7 sowie deren Verlängerung bis zum Flst. 90/4;
- im Südosten, Südwesten durch die Grenzen des Flst. 90/4

### 1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage „Tossens“ zwischen der dortigen Bebauung und dem Ferienhausgebiet am Freizeitbad Tossens. Die zu beplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist z.T. beweidet. Sie wird an den Rändern durch Gräben (Gewässer III. Ordnung) begrenzt, deren Fließrichtung von Süd nach Nord verläuft. Die Gräben münden in den Graben 40.902 (Gewässer II. Ordnung). Ein weiterer Graben (Gewässer III. Ordnung) verläuft inmitten des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bepflanzungen, lediglich die Gräben weisen in einigen Bereichen einen dichten Röhrichtbestand auf.

Südwestlich des Plangebietes besteht an der „Robbenstraße“ eine Wohnbebauung mit vorwiegender Einzelhausbebauung und entsprechenden Haus- und Ziergärten. Nordwestlich grenzt an das Plangebiet eine Ferienhaussiedlung mit einer aufgelockerten Bepflanzung. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt sowie eine Filiale der örtlichen Volksbank.

### 1.6 Ziel der Raumordnung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor, welche im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch dargestellt sind.

Gemäß den Zeichnerischen Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes von 1994 liegt die Ortschaft Tossens mit dem Plangebiet im Raum außerhalb der Ordnungsräume (ländlicher Raum). Innerhalb dieses Raumes sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Darüber hinaus weisen die Beikarten des Landes-Raumordnungsprogrammes für Tossens noch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung aus. In den Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch können derzeit nicht gemacht werden, da ein Entwurf hierzu noch nicht veröffentlicht ist.

### 1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen (Teilplan „Tossens“) einschl. der 11. und der 36. Flächennutzungsplanänderung stellt für den

südlichen Teil des Plangebietes eine „Wohnbaufläche“ (W) dar, derweil der nördliche Bereich als Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.

In der parallel zu diesem Bebauungsplan durchgeführten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teilbereich der Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit einer „Wohnbaufläche (W)“ überplant.

## 1.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) ausgewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtlicher Hinweis).

## 2. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME

### 2.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei sollen die Gemeinden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. in der Begründung zu den Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 Satz 2 NNatG).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1a (2) BauGB die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 8a (1) BnatSchG). Daher haben sich die Gemeinden mit der Eingriffsregelung auseinanderzusetzen, obwohl der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan selbst nicht als Eingriff gem. Naturschutzgesetz anzusehen ist, sondern nur deren jeweilige Realisierung, also letztlich das konkrete Bauvorhaben einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes darstellt.

Für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung spricht zudem das gleichermaßen geltende Minimierungsgebot nach Bauleitplanungsrecht (§ 1a (1) BauGB) und nach Naturschutzgesetz (§ 8 NNatG). Danach soll nicht nur mit Grund und

Boden sparsam umgegangen werden, sondern es soll auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Um den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gerecht zu werden, wurde für das Planungsgebiet eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen/ Nutzungen) durchgeführt und hinsichtlich seiner Wertigkeit beurteilt (vgl. Kap. 2.4.2 + 5.2)

## 2.2 Planerische Vorgaben

Als planerische Vorgaben im Bereich „Natur und Landschaft“ werden die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Wesermarsch (Mai 1992) sowie des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Butjadingen (August 1994) berücksichtigt.

### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Landschaftseinheit Butjadinger Marsch. Es ist im Plangebiet gemäß LRP eine Neuordnung bzw. Gestaltung von Erholungsnutzungen erforderlich sowie die Erhaltung einer optischen Trennung von verschiedenen Ortsteilen. Außerdem ist die nördlich angrenzende Landschaft von Gehölzen freizuhalten (vgl. Karte 5: Entwicklungsziele und Maßnahmen). Die Karte 2 (Arten- und Lebensgemeinschaften/ Wichtige Bereiche) stellt das Plangebiet bereichsweise als besiedelten Bereich dar, wo eine Bewertung erst nach einer speziellen Biotopkartierung möglich ist und teilweise als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe 3 von 4 Wertstufen).

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Landschaftseinheit „Junge Groden“ sowie als geplante Siedlungserweiterung aus. Für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima, Landschaftsbild sind keine besonderen oder wichtigen Bereiche dargestellt. Als Entwicklungsziel hält der Landschaftsplan für den südlich angrenzenden Siedlungsbereich die Sicherung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen für erforderlich sowie die Erhaltung einer Grünverbindung im vorhandenen Siedlungsband.

## 2.3 Naturräumliche Standortverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist ein Bestandteil der Landschaftseinheit „Butjadinger Marsch / Junge Marsch“, hier das Gebiet „Junge Groden“. Es ist ein ebenes, mit Gruppen durchsetztes und von Gräben geprägtes Grünlandgebiet, das durch die tonig-schluffige Seemarsch bzw. die Brack-Seemarsch gekennzeichnet ist. Die Geländehöhen liegen bei ca. 2 m ü. NN.

Das Grundwasser steht im Boden, z. T. erst im Untergrund, als Salzwasser an.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus Rotbuchen-Mischwälder mit Stieleiche und viel Schwarzerle, Eschen-Ulmen-Auenwald, in feuchteren Berei-

chen Eschen-Weiden-Schwarzerlen-Auwald (vgl. Landschaftsplan Butjadingen 1994).

## **2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.4.1 Formen der Landnutzung / Umgebung des Gebietes**

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Es liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Tossens. Im Südwesten und Süden grenzen locker bebaute Wohngebiete, im Südosten ein großer Verbrauchermarkt und im Nordwesten ein Ferienhausgebiet an. Nördlich bzw. nordöstlich des Gebietes setzen sich die Grünlandflächen bis zum Nordseedeich fort.

### **2.4.2 Biotoptypen**

Im Rahmen einer Ortsbegehung im November 1998 wurde eine Bestandsaufnahme im Bereich des Plangebietes durchgeführt.

Aufgrund der stark anthropogen geprägten Siedlungsstruktur des Plangebietes und des eindeutig abgrenzbaren Wirkungsbereiches der Eingriffe wurde keine detaillierten vegetationskundlichen und faunistischen Erhebungen, sondern eine Ansprache und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen durchgeführt. Die Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Nds. Landesamt für Ökologie - Naturschutz -, Stand September 1994.

Die Biotoptypenkartierung wurde in Hinsicht auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsbereiches mit ein.

Biotoptypen aus folgenden Gruppen wurden festgestellt:

#### **a) Binnengewässer**

Vorherrschender Biotoptyp dieser Gruppe sind die Marschgräben (FGM) und Gruppen, die die einzelnen Flurstücke voneinander abgrenzen und als Vernetzungselemente der Gewässerbiootope dienen. Die vorhandenen Marschgräben (vgl. Biotoptypenkarte) sind größtenteils relativ flach ausgebildet, ca. 3 - 4 m breit und führten im November relativ viel Wasser (1-2 m Wasserspiegelbreite). Bereichsweise ist eine Schwimmblatt- und Unterwasservegetation vorhanden, die hauptsächlich durch die Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) gebildet wird. Die Wasserlinsenvorkommen deuten auf Überdüngung hin.

Entlang der Grabenränder finden sich neben Arten der angrenzenden Grünlandflächen vereinzelt Wasser-Schwertlilien (*Iris pseudacorus*). Der Graben in der Mitte des Plangebietes ist mit dichtem Schilf (*Phragmites australis*) bewachsen.

Insgesamt bilden die Gräben Saum- und Linienbiotope, in denen Röhrichte, Schwimmblattgesellschaften und Unterwasservegetation ein kleinräumiges Mosaik bilden. Das Grabensystem stellt potentiell auch für Libellen einen Lebensraum dar, der eine außerordentliche Vielfalt von Arten tragen kann. Gräben mit gut entwickelter Vegetation und Dauerwasserkörper können vor allem Amphibien als Laichbiotope und Überwinterungsplatz dienen (Frösche).

## b) Grünland

Die größten Flächenanteile des Plangebietes werden vom Wirtschaftsgrünland, das als Mäh- und Standweide genutzt wird, eingenommen. Vegetationskundlich sind diese Flächen als intensives, nährstoffreiches Marschen-Grünland (GIM) anzusprechen, da es durch einen hohen Anteil rasch wüchsiger Wirtschaftsgräser (Weidelgras, Wiesen-Lieschgras, Wiesen-Fuchsschwanz) und einem relativ geringen Auftreten von Kräutern (vorwiegend nitrophytische Arten wie Rotklee, Löwenzahn, Stumpfbütriger Ampfer, Hahnenfuß) gekennzeichnet ist. Die vorkommenden Arten können der Weidelgras-Weißklee-Weide zugeordnet werden.

Die Grünlandflächen reichen direkt bis an die ca. 3-4 m breiten Marschgräben und sie weisen die typische Beetstruktur mit kleinen Gruppen auf. Die Vegetation ist wegen der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt. Folgende Pflanzenarten ließen sich nachweisen:

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Weidelgras            | <i>Lolium perenne</i>       |
| Wiesen-Fuchsschwanz   | <i>Alopecurus pratensis</i> |
| Wiesen-Lieschgras     | <i>Phleum pratense</i>      |
| Löwenzahn             | <i>Taraxacum officinale</i> |
| Kriechender Hahnenfuß | <i>Ranunculus repens</i>    |
| Rot-Klee              | <i>Trifolium pratense</i>   |
| Stumpfbütriger Ampfer | <i>Rumex obtusifolius</i>   |

Das Flurstück 89/6 wies im Bereich der Zufahrt den Verdichtungszeiger Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) auf. Die intensiv bewirtschafteten Flächen stellen nur suboptimale Lebensräume in der Agrarlandschaft dar, die durch artenreiche Saumstrukturen (Raine, Gräben) „belebt“ werden können.

Die Lage, Verteilung und Ausdehnung der o.a. Biotoptypen ist dem Bestandplan „Biotoptypen und Nutzungen“ zu entnehmen.

## 2.4.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine Lage am gegenwärtigen, nordwestlichen Siedlungsrand von Tossens charakterisiert. Während südwestlich des Plangebietes raumwirksame Gehölzstrukturen (Esche, Birke, Erle, vereinzelt Kiefer) den jetzigen Ortsrand bilden, zeichnet sich das Plangebiet selbst durch gehölzlose, grabenreiche Grünlandflächen aus, die sich nach Norden bis zum Nordseedeich fortsetzen. Im Süden und Südosten schließen Siedlungshäuser mit Ziergärten bzw. ein Verbrauchermarkt mit hohen Versiegelungsraten und jungen Baumpflanzungen an. Westlich des Plangebietes grenzt eine kaum eingegrünte Ferienhaussiedlung an, die wie der Verbrauchermarkt eine Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellt.

## 2.4.4 Biotopverbund

Ein Biotopverbund zwischen dem Plangebiet und umgebenden Strukturen wird durch die intensive land- und wasserwirtschaftliche Nutzung sowie durch die umgebenden Siedlungsbereiche erschwert. Die linienförmigen Gräben werden in ihrer Funktion als Vernetzungselemente durch intensive land- und wasserwirtschaftliche Nutzung (Düngung und Grabenräumung), die unmittelbar angren-

zende landwirtschaftliche und verkehrliche Nutzung sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche eingeschränkt (Beeinträchtigungen durch Befahren und Emissionen). Lediglich im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich zu den offenen, grabenreichen Grünlandflächen ist eine Vernetzung gegeben.

#### 2.4.5 Umgebung des Gebietes

Im Westen, Süden und Südosten schließen Siedlungshäuser mit Ziergärten und ein Verbrauchermarkt mit hohen Versiegelungsraten und jungen Baumpflanzungen an. Nordwestlich an das Plangebietes grenzt eine Ferienhaussiedlung und im Nordosten geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit Mähweiden und -wiesen über.

#### 2.4.6 Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und des „Landschaftsbildes“ erfolgt in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Landesamt für Ökologie, Hannover).

Zur Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLÖ“ durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere, vierte Bewertungsstufe eingeführt. Damit soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Gewerbeflächen oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

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

Für alle weiteren Schutzgüter gilt:

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

Als zusammenfassende Bewertung lassen sich folgende Aussagen treffen:

#### Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Wertstufe 1: naturnahe und bedingt naturnahe Biotoptypen (Flächen in naturnahem Zustand)  
 - sind im Plangebiet nicht vorhanden

Wertstufe 2: bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen)  
 - Die teilweise strukturreichen Gräben im Planungsgebiet haben eine besondere ökologische Bedeutung. Sie können insbesondere Libellen und Amphibien einen geeigneten Lebensraum bieten.

- Wertstufe 3: naturferne Biotoptypen; (Flächen, die durch ländliche Nutzung oder gärtnerische Pflege geprägt sind)
- Die intensiv genutzten Grünlandflächen gelten als relativ naturferne Biotope und sind daher von nur geringer Bedeutung.

- Wertstufe 3,5: (technisch-baulich geprägte bzw. genutzte Flächen)
- Biotoptypen dieser Wertstufe treten nicht auf.

#### **Schutzgut „Boden“**

- Wertstufe 1:
- Böden dieser Wertstufe treten nicht auf.

- Wertstufe 2:
- stark überprägter Naturboden, der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) überprägt ist.

- Wertstufe 3:
- Böden dieser Wertstufe treten nicht auf.

#### **Schutzgut „Wasser-Grundwasser“**

Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum bei einer geringen Grundwasserneubildungsrate (0-100 mm/a) aufgrund des hohen Filtervermögens der tonig-schluffigen Bodenteilchen eine geringe Gefährdung des Grundwassers an.

Grünlandgebiete weisen i. d. R. eine wenig beeinflusste Grundwassersituation (Wertstufe 1) auf. Aufgrund der Nutzung und Entwässerung dieser intensiv genutzten Flächen werden diese Bereiche der Wertstufe 2 zugeordnet.

#### **Schutzgut „Wasser-Oberflächengewässer“**

Die im Planungsgebiet anzutreffenden Oberflächengewässer (Gräben) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen, da es sich um nährstoffreiche Marschgewässer handelt. Die Gruppen werden aufgrund ihres stark wechselnden Wasserstandes ebenfalls der Wertstufe 2 zugeordnet.

#### **Schutzgut „Luft“**

Grünlandflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft und damit zur Ausbildung eines Kleinklimas des Planbereiches bei. Daher wird das Grünland der Wertstufe 2 zugeordnet (= wenig beeinträchtigte Bereiche).

#### **Schutzgut „Landschaftsbild“**

Das Planungsgebiet stellt einen „allgemeinen Landschaftsbildbereich“ (Wertstufe 2) dar, da die teilweise noch naturraumtypischen Landschaftsbildbereiche (Marschgrünlandareale mit Gräben sowie Beet- und Gruppenstruktur) durch die angrenzenden Siedlungsbereiche im Süden und Südwesten sowie die schlecht eingegrünte Ferienhaussiedlung im Nordwesten bzw. den neuen Verbrauchermarkt im Osten überformt werden. Das Ortsbild weist kein markantes Landschaftsbildelement auf, die naturraumtypische Eigenart ist nur gering ausgeprägt.

### 3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossenser Groden“ ist die derzeit große Nachfrage nach Bauplätzen in Tossens. Diese Nachfrage steht im Zusammenhang mit dem örtlichen Arbeitsplatzangebot, welches sich aufgrund der umfangreichen Erholungs- und Freizeitanlagen in Tossens einstellen ergeben hat und durch weitere geplanten baulichen Anlagen in diesem Wirtschaftsbereich noch verstärkt wird. Da derzeit kein Wohnbauland mehr zur Verfügung steht, müssen in Tossens weitere Wohnbaugebiete ausgewiesen werden. Zur Deckung des aktuellen Bedarf wird dabei von einer Bebauung mit ca. 40 Einfamilienhäuser inkl. Einliegerwohnung ausgegangen. Die Wohnbebauung soll dabei im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Anschluß an vorhandene Wohnbauflächen bzw. in Nähe von Infrastruktureinrichtungen erfolgen.

Aus diesem Grund wurde das Plangebiet an der Strandallee ausgesucht, da westlich und östlich der Fläche bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist. Zudem befinden sich am südöstlichen Rand des Plangebietes ein Verbrauchermarkt sowie eine Bank. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet sowohl eine günstige Entfernung zu den Freizeiteinrichtungen am Deich als auch zum Ortskern von Tossens mit seinen Infrastruktureinrichtungen aufweist. Ein weiterer Grund für die Auswahl des Standortes ist die Tatsache, daß der größte Teil dieser Fläche zudem im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Aufgrund des aktuellen Bedarfes und infolge der besseren Ausnutzung des Plangebietes ist jedoch im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Ergänzung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung notwendig (⇒ 51. Flächennutzungsplanänderung).

Analog der genannten Planungsabsicht erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel:

- ein „Allgemeines Wohngebiet“,
- Verkehrsflächen,
- Grünflächen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anpflanzen von Einzelbäumen

festzusetzen.

#### **4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

###### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Entsprechend dem Anlaß und Ziel der Planung, wird innerhalb des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 (1) BauNVO).

Um jedoch auf die umliegenden Strukturen bzw. auf die Zielsetzung der Planung Rücksicht zu nehmen, wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Mit dem Ausschluß wird gewährleistet, daß Einrichtungen und Anlagen, die nur ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ zulässig sind, gar nicht erst im Plangebiet zugelassen werden sollen. Damit wird vermieden, daß sich die Ansiedlung solcher Nutzungen negativ auf die Struktur des geplanten Wohngebietes auswirken kann und, daß im Plangebiet ausreichend Platz für Wohnbauland zur Verfügung steht.

###### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ 0,3 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine im Bereich Tossens ortsübliche eingeschossige Bauweise bestimmt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung stützen sich auf die ablesbaren, umliegenden Strukturen, die auch im Plangebiet erhalten und erzielt werden sollen.

##### **4.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Ausweisung der Bauweise an den umliegenden und ortsüblichen Strukturen und sie entspricht der planerischen Zielsetzung.

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden in der Regel mit 3,0 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen sowie mit 5,0 m bzw. 10,0 m Abstand zu den Gräben (III. bzw. II. Ordnung) festgesetzt, so daß eine Übergangszone von überbaubarer Grundstücksfläche zu den Verkehrs- als auch zu den Wasserflächen entsteht.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung baulicher Anlagen, so daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Damit wird gewährleistet, daß die Übergangszone von überbaubarer Grundstücksfläche zu den Verkehrs- als auch zu den Wasserflächen von baulichen Anlagen freigehalten wird. Diese Festsetzung dient der Ver-

kehrssicherheit und erfolgt zudem unter Berücksichtigung zur Einhaltung eines Gewässerrandstreifen.

#### 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Planerisches Ziel der Gemeinde ist es, über die Festsetzungen im Bebauungsplan in dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ein „Einfamilienhausgebiet“ zu entwickeln, welches sich im Gesamtcharakter den angrenzenden und umliegenden Bebauungsstrukturen anpassen soll. Eine mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern in dem Plangebiet soll planerisch verhindert werden. Um dieses angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, wird in dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Diese Festsetzung bietet damit die Möglichkeit innerhalb eines Einfamilienhauses noch eine zusätzliche Einliegerwohnung für ein- bis zwei Personen einzurichten.

#### 4.4 Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet wird zur Erschließung der Grundstücke eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wird zur Haupteerschließung des Gebietes als Planstraße mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt, wobei die Straße aus Gründen der Verkehrsberuhigung versetzt ist. Zur Erschließung der „zweiten Bautiefe“ im Plangebiet werden mehrere 3,0 m breite Stichwege ausgewiesen, die von der Planstraße in westlicher und östlicher Richtung abzweigen. Diese Stichwege werden vor den hinteren Grundstücken auf 6,0 m bzw. 9,0 m (für den Anschluß von Fuß- und Radwegen) aufgeweitet, um eine ausreichend breite Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten.

Um die Planstraße an die „Strandallee“ (Kreisstraße 183) außerhalb des Plangebietes anzubinden, ist auf dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden Flurstück 90/5 die Herstellung eines entsprechenden Einfahrtbereiches notwendig. Bei der Anlage der Straße sowie für die Herstellung des Einfahrtbereiches ist der notwendige Abstand mit 25 m zu bereits bestehenden Einfahrt des Verbrauchermarktes berücksichtigt.

Zusätzlich zu der Straßenverkehrsfläche werden noch weitere Verkehrsflächen mit einer besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

##### Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“

Die gemäß EAE erforderlichen Stellplätze für Besucher und Lieferanten im öffentlichen Straßenraum werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Dabei wurde davon ausgegangen, daß für je 5 Wohneinheiten ein Stellplatz einzurichten ist. Der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten, welche im Plangebiet 82 beträgt, stehen dann 20 Stellplätze gegenüber. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen gewährleistet.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: „Müllsammelplatz“

Für die Aufstellung eines Wertstoffcontainers innerhalb des Plangebietes wird eine 25 m<sup>2</sup> große Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Anschluß an den öffentlichen Parkplätze im Eingangsbereich des Plangebietes.

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“

Um das Plangebiet an die angrenzenden Baugebiete anzuschließen, wird nach Westen und Osten je ein Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Breite dieser Fuß- und Radwege, die sich im Anschluß an die Erschließungswege befinden, beträgt je 3,0 m.

Sichtdreiecke

Im Plangebiet werden auf den öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den Kreuzungsbereichen Sichtdreiecke nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/ 95) festgesetzt.

Dabei erfolgte die Festsetzung der Dreiecke für eine Anfahrtssicht bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h. Dies entspricht einem Sichtfeld mit den Schenkel-längen von 30 m und 3,00 m. Die Werte werden laut EAE 85/ 95 für ausreichend gehalten, da davon ausgegangen werden kann, daß die Kraftfahrer ihre Geschwindigkeit vor dem Knotenpunkt bei gleichberechtigten Straßen mit dem Vorfahrtgebot „rechts vor links“ generell herabsetzen.

Um die Verkehrssicherheit in den Kreuzungspunkten nicht zu gefährden, sind die Flächen - gemäß RAS-K-1 - innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizuhalten.

#### 4.5 Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

In Plangebiet werden im nordwestlichen Teil auf Flst. 90/4 sowie innerhalb des geplanten Straßenraumes Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen wird auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ einerseits eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie andererseits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen sind zum Teil notwendig, um den mit dem Vollzug des Bebauungsplanes zusammenhängenden Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

Südlich angrenzend an diese Fläche wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wird angrenzend zum „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Tatsache, daß der mit dem Vollzug des Bebauungsplanes zusammenhängenden Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes z.T. auszugleichen ist.

Zugleich dient sie aber auch als Sichtschutz des Spielplatzes gegenüber der Wohnbebauung.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird entlang des Grabens am Plangebietsrand eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet zum einen den Anschluß des Plangebietes in Richtung des nördlich gelegenen Ferienhausgebietes und zum anderen berücksichtigt es die Vorgaben zur Einhaltung eines Gewässerandstreifen entlang des Grabens.

Weitere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ werden in den Randbereichen der Straße sowie zwischen der Straße und dem Graben festgesetzt. Auf diesen Flächen werden in einigen Teilbereichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, die zur Eingrünung der „öffentlichen Stellplätze“ und zur Aufwertung des Straßenbildes dienen sollen. Des weiteren wird im Eingangsbereich des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ eine Müllsammelplatz festgesetzt, der für Wertstoffcontainer freigehalten werden soll.

#### Spielplatz

Die gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) erforderliche Mindestflächengröße von 300 m<sup>2</sup> für den Geltungsbereich wird durch den in diesem Bebauungsgebiet festgesetzten Spielplatz mit einer Größe von 350 m<sup>2</sup> eingehalten. Die vorgeschriebene Erreichbarkeit (max. 400 m) ist von allen Bauflächen aus gegeben.

#### **4.6 Wasserflächen - § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

In Plangebiet verlaufen am nordwestlichen, nordöstlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand sowie quer durch das Plangebiet Gräben. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich um ein Gewässer II. Ordnung (Graben Nr. 40.902), während die anderen Gräben lediglich Gewässer III. Ordnung sind. Die Gräben weisen z.T. einen Röhrichtbestand auf.

Um die Grabenstruktur, welche auch im Rahmen der Oberflächenentwässerung notwendig ist, zu erhalten, werden die Gräben, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, als Wasserflächen mit einer Breite von 4,0 m (grenzmittig mit je 2,0 m) festgesetzt. Für die Unterhaltung der Gräben sind entsprechende Räumstreifen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, einzurichten. Die Breite der Räumstreifen betragen entlang des Grabens Nr. 40.902 (Gewässer II. Ordnung) 10,0 m, bzw. entlang der anderen Gräben (Gewässer III. Ordnung) 5,0 m. Die Bemessung erfolgt dabei von der Böschungsoberkante, ein breiter Räumstreifen.

Gem. § 119 NWG bedarf zudem die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plange-

nehmung), wenn nicht mit Einwendungen zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff NWG.

Die entsprechenden Auflagen sind bei der Anlage der Baugrenzen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch die Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus werden sie als nachrichtliche Hinweise bzw. als nachrichtliche Übernahmen erwähnt.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird auf der privaten Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes z.T. durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auszugleichen.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine artenreiche Streuobstwiese zu entwickeln. Zur Ausgestaltung dieser Fläche erfolgen unter Kapitel 5.6.2 entsprechende Aussagen bzgl. Qualität sowie Pflege und Schnitt der Obstwiese. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, daß ein Teil des durch die Realisierung des Bebauungsplanes notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert wird. Zudem bietet die Obstwiese auch eine erholsame Wirkung und einen ausgleichenden Einfluß auf das örtliche Klima sowie eine Bereicherung des Ortsbildes.

#### **4.8 Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten - § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird auf der Grünfläche eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, um eine Verbindung zum nördlichen gelegenen Ferienhausgebiet herzustellen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt daher zugunsten der Allgemeinheit.

#### **4.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Neben den o.g. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Verkehrsgrün“ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen befinden sich dabei in den Randbereichen zum „Allgemeinen Wohngebiet“ bzw. im Straßenraum in den Freiräumen zwischen Straße und Bebauung. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laub-

bäume und Laubsträucher von mindestens einen Quadratmeter pro Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend zu den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird noch festgesetzt, daß innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Anpflanzungen sind dabei in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlage (Straße, Spielplatz oder Gebäude) folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume: Heister, 1x verpflanzt, Höhe 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Ausfälle von Anpflanzungen sind nachzupflanzen.

Durch die Festsetzung der Pflanzflächen bzw. des Pflanzgebotes für Grundstücke wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes erzielt. Des weiteren werden damit die durch die Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes z.T. bereits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

#### 4.10 Ersatzfläche

Da sich die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes jedoch nicht vollständig durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung unter Kap. 5. „Natur und Landschaft“ ist eine Ersatzfläche in der Größe von ca. 1,6 ha erforderlich. Diese wird anteilig auf dem Flurstück 103/1, Flur 14 in der Gemarkung Burhave durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB realisiert. Die Gesamtgröße des Flurstückes beträgt 3,5 ha, wobei die notwendigen 1,6 ha abgetrennt werden, um dort innerhalb dieser Fläche die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. Dazu sind zum einen die vorhandenen Gräben (Flachwasserbereiche) naturnah auszubauen und zum anderen dort eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln (Weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung dieser Fläche sowie entsprechende Aussagen bzgl. Qualität bzw. Pflege und Schnitt der Wiese erfolgen unter Kapitel 5.7). Um zu gewährleisten, daß diese Maßnahmen durchgeführt werden, wird mit dem Eigentümer der Fläche ein entsprechender Nutzungsvertrag geschlossen.

#### 4.11 Ver- und Entsorgung

- Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie bzw. mit Gas erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der EWE AG.

- Trinkwasserversorgung  
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- Abwasserbeseitigung  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die örtliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Tossenserdeich.
- Oberflächenentwässerung  
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den entsprechenden Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dies zulassen. Sollte die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so kann zum Teil dieses über eine geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden.  
  
Für das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan überarbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt. Die Bemessungswerte werden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.
- Abfallbeseitigung  
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Fa. Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch. Sie wird zur Mülldeponie in Käseburg (Stadt Brake) gebracht.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die "TELEKOM" Fernmeldeamt Oldenburg oder durch freie Anbieter des Telekommunikationsmarktes.
- Brandschutz  
Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden im Plangebiet in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch Unterflurhydranten eingerichtet.

## 5. NATUR UND LANDSCHAFT

Um den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gerecht zu werden, wurde für das Plangebiet zunächst eine landschaftsökologische Bestandsaufnahme (Biotoptypen/Nutzungen) durchgeführt und hinsichtlich seiner Wertigkeit beurteilt (siehe Kap. 2).

Die Auswirkungen des unter Kap. 3 und 4 beschriebenen Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit einer Eingriffsregelung und einer Bilanzierung des Eingriffs sowie die daraus resultierenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im folgenden erläutert. Abschließend erfolgen dann Hinweise aus Sicht von Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen und festgesetzt werden sollten.

### 5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit den geplanten Bauflächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Realisierung der Planung hat die Versiegelung und Überbauung von ca. 1,9 ha zur Folge.

Im einzelnen ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden / Wasser                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung der natürlichen Leistungsfähigkeit von Bodenflächen durch Überbauung / Versiegelung.</li> <li>• Verlust vielfältiger Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt (u.a. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem).</li> <li>• Unterbindung der Austauschprozesse zwischen Boden und Luft; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.</li> <li>• Unterbindung der Grundwasserneubildung.</li> </ul> |
| Klima / Luft                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinräumige "Verstädterung" des Geländeklimas durch weitere Überbauung / Versiegelung. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.</li> <li>• Verminderung des Luftaustausches zwischen offener Landschaft und Bebauung aufgrund von Arrondierung</li> </ul>                                                                                                                        |
| Arten und Lebensgemeinschaften | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung von vorhandenen Biotopen (landwirtschaftliche Nutzflächen weisen nur eine potentielle Bedeutung als Lebensraum auf, Marschgräben eine hohe Bedeutung)</li> <li>• Vernichtung von Vegetation</li> <li>• Verdrängung von Tierarten</li> <li>• Einschränkung des Habitatwertes von angrenzenden Flächen für die Tierwelt durch anthropogene Störungen</li> </ul>                                                                                          |
| Landschaftsbild                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung; Reduzierung eines offenen Marschbereiches</li> <li>• Überformung des gewachsenen Ortsrandes</li> <li>• Verlärmung und Beunruhigung eines relativ ungestörten Landschaftsbildbereiches</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |

## 5.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grundsätze

Gemäß § 8 BNatSchG orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen an folgenden Grundsätzen:

- Vermeidung / Minimierung
- Ausgleich
- Ersatz.

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

## 5.3 Eingriffsregelung/ -bilanzierung

Nach § 8 und § 8a BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen.

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im B-Plan zu entscheiden (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren). Über die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im B-Plan eine abschließende Regelung getroffen. Die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf Natur und Landschaft sind unter Punkt 5.1 beschrieben.

Im folgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Tossenser Groden" verbunden sind, kompensieren sollen. Die Eingriffsbilanzierung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (erschieden im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, veröffentlicht Oktober 1994) vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung sind die Ansätze dieser "Hinweise" nachvollziehbar modifiziert worden.

Die folgende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vermeidung- bzw. Kompensationsmaßnahmen stellt die betroffenen Schutzgüter, die Art und den

Umfang der Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Art und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen in kurzer prägnanter Form dar.

Gesamtgröße des Plangebietes 4,25 ha

BESTAND:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 2.4.5)

|                    |                             |       |
|--------------------|-----------------------------|-------|
| Grünland (GIM)     | 39.950 m <sup>2</sup>       | (W 3) |
| Marschgräben (FGM) | 2.580 m <sup>2</sup>        | (W 2) |
|                    | <b>42.530 m<sup>2</sup></b> |       |

PLANUNG:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 2.4.5)

**Wohnbaufläche (WA; GRZ 0,3 + 50 %)**

|                                      |                              |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>Wohngebietsfläche</b>             | <b>32.310 m<sup>2</sup></b>  |                                    |
| davon zu versiegeln 45 %             | 32.310 m <sup>2</sup> x 0,45 | = 14.540 m <sup>2</sup> (W 3,5)    |
| davon Gärten 55%                     | 32.000 m <sup>2</sup> x 0,55 | = 17.770 m <sup>2</sup> (W 3)      |
| <b>Verkehrsfläche</b>                | <b>4.140 m<sup>2</sup></b>   |                                    |
| davon versiegelt 90 %                | 4.140 m <sup>2</sup> x 0,90  | = 3.730 m <sup>2</sup> (W 3,5)     |
| davon Verkehrsgrün 10%               | 4.140 m <sup>2</sup> x 0,10  | = 410 m <sup>2</sup> (W 3)         |
| <b>Grünstreifen</b>                  | <b>1.480 m<sup>2</sup></b>   |                                    |
| davon versiegelte Parkplätze         |                              | = 320 m <sup>2</sup> (W 3,5)       |
| davon Grünfläche                     |                              | = 1.160 m <sup>2</sup> (W 3)       |
| <b>Siedlungsgräben</b>               |                              | = <b>2.330 m<sup>2</sup></b> (W 3) |
| <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> |                              | = <b>300 m<sup>2</sup></b> (W 3)   |
| <b>Spielplatz</b>                    |                              | = <b>350 m<sup>2</sup></b> (W 3)   |
| <b>Obstwiese</b>                     |                              | = <b>870 m<sup>2</sup></b> (W 2)   |
| <b>Gehölzstreifen</b>                |                              | = <b>750 m<sup>2</sup></b> (W 2)   |
|                                      | <b>42.530 m<sup>2</sup></b>  |                                    |

Die maximale Neuversiegelung beträgt insgesamt **18.590 m<sup>2</sup>** (W 3,5).

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

|          |                       |                    |                                   |
|----------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Gräben   | 250 m <sup>2</sup>    | von W 2 nach W 3,5 | (werden verrohrt)                 |
| Gräben   | 2.330 m <sup>2</sup>  | von W 2 nach W 3   | (bleiben Gräben)                  |
| Grünland | 18.340 m <sup>2</sup> | von W 3 nach W 3,5 | (wird versiegelte Fläche)         |
| Grünland | 19.640 m <sup>2</sup> | von W 3 nach W 3   | (wird Verkehrsgrünfläche/ Gärten) |
| Grünland | 350 m <sup>2</sup>    | von W 3 nach W 3   | (wird Spielplatz)                 |
| Grünland | 870 m <sup>2</sup>    | von W 3 nach W 2   | (wird Obstwiese)                  |
| Grünland | 750 m <sup>2</sup>    | von W 3 nach W 2   | (wird Gehölzfläche)               |

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen:

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| 19.990 m <sup>2</sup> bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 3 bleibt W 3) |          |
| 18.340 m <sup>2</sup> um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5)          | - 9.170  |
| 2.330 m <sup>2</sup> um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3)               | - 2.330  |
| 250 m <sup>2</sup> um 1,5 Wertstufen schlechter (W 2 zu W 3,5)            | - 375    |
|                                                                           | - 11.875 |
| 1.620 m <sup>2</sup> um 1 Wertstufe besser (W 3 zu W 2)                   | + 1.620  |
|                                                                           | - 10.255 |

Es verbleibt ein Ersatzflächenbedarf für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften von ca. 1,03 ha. Hinzu kommt ein Ersatzflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 5.577 m<sup>2</sup> (18.590 x Faktor 0,3), so daß insgesamt ca. **1,6 ha ersetzt** werden müssen.

#### Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 142 werden intensiv genutzte Grünlandflächen und Gräben (4,25 ha) überplant.

Aufgrund des geringen floristischen und faunistischen Potentials werden die meisten o. g. Biotoptypen / Nutzungen für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" als wertarm eingestuft. Lediglich der Graben in der Mitte des Plangebietes weist aufgrund seines dichten Schilfbewuchses eine hohe ökologische Wertigkeit auf (siehe auch Kap. 2.4.5)

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen wird wie folgt vorgenommen:

Fläche für das neue Wohngebiet x vorgesehener Grundflächenzahl (GRZ 0,3 + max. 50 % Überschreitung) = 0,45 (32.310 m<sup>2</sup> x 0,45 = 14.540 m<sup>2</sup>)

Die Verkehrsflächen (ca. 4.140 m<sup>2</sup>) werden mit 90% Versiegelung angesetzt.

Für Parkplätze und einen Müllstellplatz innerhalb von Grünstreifen ist eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Für Grabenüberquerungen durch Verkehrswege sind ca. 250 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Die Gesamtgröße der neu zu versiegelnden Fläche beträgt **18.590 m<sup>2</sup>**.

Es verbleibt unter Einbeziehung der **Ausgleichsmaßnahmen** (Aufwertung von **0,16 ha** Grünland in eine extensiv genutzte Obstwiese bzw. Gehölzstreifen) ein Ersatzflächenbedarf für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften von 1,03 ha. Hinzu kommt ein Ersatzflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 0,56 ha (18.590 x Faktor 0,3), so daß insgesamt ca. **1,6 ha ersetzt** werden müssen.

Entfällt die Ausgleichsmaßnahme, weil der zu überarbeitende Oberflächenentwässerungsplan ergibt, daß ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden muß, so erhöht sich der Ersatzflächenbedarf **um 0,9 ha auf ca. 1,7 ha**. Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planungsverfahren geklärt.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die zusätzliche Kennzeichnung als private Grünfläche gemäß § 9 (2) Nr. 15 BauGB besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Bei der durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfes) wird davon ausgegangen, daß die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung) stattfinden.

Im Anschluß an die Eingriffsbilanzierung werden die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die die Beeinträchti-

gungen kompensieren sollen, beschrieben. Die Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994, auf die an dieser Stelle zu verweisen ist, vorgenommen. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen über Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht soweit kompensiert werden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr vorliegen. Es müssen Ersatzflächen bereitgestellt werden (siehe Kapitel 5.7)

#### 5.4 Planungskonzept

Vorhandene, erhaltenswerte Biotopstrukturen wie z.B. die vorhandenen alten Gräben im Plangebiet werden aufgenommen und größtenteils durch entsprechende Maßnahmen erhalten. Zudem erfordert das geplante, neue Baugebiet und der damit verbundene Eingriff in die Randlage des Ortsbildes von Tossens besondere grünplanerische Maßnahmen mit Bepflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, um wieder einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen.

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

#### 5.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Die Eingriffe erfolgen überwiegend auf für Arten und Lebensgemeinschaften relativ wertarmen Bereichen (Intensivgrünland).
- Die Befestigung von Zufahrten etc. soll möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen) erfolgen.
- Es werden Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers getroffen und Flächen zur ungestörten Grundwasserneubildung (Gehölze) angelegt (Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser").
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden unter anderem durch Gehölzanpflanzungen vermieden.
- Das neue Wohngebiet wird entlang der Erschließungsstraßen teilweise eingegrünt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes/ Ortsbildes zu minimieren.

#### 5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die verbleibenden, nicht vermeidbaren, zulässigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschafts-/Ortsbildes (siehe Erläuterungen Kap. 5.2.)

werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

1. Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen.
2. Anpflanzung von standortgerechten Bäumen auf den Grundstücken innerhalb des im Bebauungsplan nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“
3. Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese der im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

**5.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen.**

Zur Kompensation der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen und zur Schaffung einer landschaftsgerechten Einbindung des geplanten Wohngebietes sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen Gehölzanpflanzungen vorgesehen (ca. 350 m<sup>2</sup>). Die Anpflanzungen dienen der Abgrenzung zu benachbarten Nutzungen (Landwirtschaft, Verkehr, Spielplatz) und als Gestaltungsobjekte im Straßenbild des geplanten Wohngebietes. Zur Artenwahl siehe Kap. 5.8.

Durch die geplanten Anpflanzungen werden eine Verbesserung der Bodeneigenschaften und eine ungestörte Sickerfläche für Niederschlagswasser mit Filterwirkung geschaffen, Beeinträchtigungen des Kleinklimas vermieden sowie das Baugebiet teilweise in die Landschaft eingebunden.

**5.6.2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen auf den Grundstücken innerhalb des im Bebauungsplan nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“**

Zur Kompensation der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen und zur Schaffung einer landschaftsgerechten Einbindung des geplanten Wohngebietes sind auf jedem Grundstück pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen dienen der inneren Gliederung bzw. Durchgrünung des Wohngebietes. Zur Artenwahl siehe Kap. 5.8.

Durch die geplanten Anpflanzungen werden eine Verbesserung der Bodeneigenschaften und eine ungestörte Sickerfläche für Niederschlagswasser mit Filterwirkung geschaffen, Beeinträchtigungen des Kleinklimas vermieden sowie das Baugebiet teilweise in die Landschaft eingebunden.

### 5.6.3 Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese

Im nordwestlichen Bereich des Planungsraumes ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese vorgesehen (ca. 0,12 ha). Die Anlage der Obstwiese soll in Anlehnung an das Merkblatt der Biologischen Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems (BSH): "Neuanlage von Streuobstwiesen" erfolgen (Streuobstwiesen - ein gefährdeter Lebensraum; NVN/ BSH Merkblatt 49, 7/96). Die Sortenwahl, Bodenvorbereitung, Schutz der Bäume, Pflege und Schnitt etc. orientieren sich an diesem Merkblatt (Artenliste vgl. Anlage).

Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesenflächen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschaftsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u.a. wegen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung.

Streuobstwiesen stellen die traditionelle Form des Obstbaus dar, bei denen Hochstämme verschiedener Obstsorten und -sorten auf Grünland stehen. Die ökologische Bedeutung der Streuobstwiesen resultiert aus ihrem Beitrag zur Biotopvernetzung in der Feldflur. In der ausgeräumten Kulturlandschaft bieten sie einer Vielzahl von Tieren (Brutvögel, Schmetterlinge, Schwebfliegen, Hummeln, Bienen und andere Insekten, wie auch Wirbellose) und Pflanzengemeinschaften Lebensraum. Über 750 Arten konnten HUTTERER u.a. in Streuobstwiesen nachweisen (ohne Mesofauna, vgl. BSH Merkblatt).

Neben ihrer ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt bietet die Obstwiese auch eine erholsame Wirkung und einen ausgleichenden Einfluß auf das örtliche Klima sowie eine Bereicherung des Ortsbildes.

Für die Anlage der Obstwiese sind hochstämmige Sorten mit einer Stammlänge von mind. 160 cm zu verwenden.

Es sollten Lokalsorten gewählt werden, die nachweislich an die vorherrschenden Klimabedingungen angepaßt sind (Bezug bei anerkannten örtlichen Markenbaumschulen; vgl. Liste alter hochstämmiger Obstsorten im BSH-Merkblatt Nr. 49 in der Anlage).

#### Pflege und Schnitt der Obstwiese:

- Bei der Pflanzung erster Rückschnitt und anschließend jährliche Kontrolle des Wuchses (Erziehungsschnitt). Das Schnittgut sollte am Rand der Streuobstwiese zu Totholzhecken aufgeschichtet werden.
- Die Mahd soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i.d.R. 1-2 mal pro Jahr.
- Das Mähgut sollte abgeräumt werden, kann bei Bedarf aber auch als Mulchgut unter die Bäume gelegt werden.
- Auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.
- Soweit möglich, sollen tote Bäume stehen bleiben.
- Eine Beweidung sollte unterbleiben.
- Die Entwicklung der geplanten Wiese ist mittels einer Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zu initiieren.

### 5.7 Ersatzmaßnahmen

Da sich die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 142 verbundenen Beeinträchtigungen nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren lassen, bleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurück. Um diese zu

kompensieren sind **Ersatzmaßnahmen** in Höhe von ca. **1,6 ha** außerhalb des Plangebietes erforderlich (Ersatzfläche)

#### Ersatzfläche

Die im Eigentum des Landwirtes Jürgen Wulff befindliche Ersatzfläche liegt in der Gemarkung Burhave, südöstlich von Sillens, in der Flur 14, Flurstück 103/1. Die Gesamtgröße des Flurstückes beträgt 35.073 m<sup>2</sup>. Vom Plangebiet sind die Ersatzflächen ca. 8,5 km entfernt.

Im Rahmen der landschaftsökologischen Bestandsaufnahme (November 1998) wurde die Fläche besichtigt und hinsichtlich seiner Wertigkeit wie folgt beurteilt:

Die Fläche wird derzeit als intensives Marschgrünland (GIM) genutzt; sie weist die typische Beetstruktur mit flachen Gruppen auf und ist an allen Seiten von Marschgräben (FGM) umgeben. Durch eine Beweidung von Schafen wurde das intensiv genutzte Grünland kurzgefressen. Die Fläche ist durch eine artenarme Vegetation gekennzeichnet, auf dem Nährstoffzeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) dominieren.

Die Gräben im unmittelbaren Ersatzflächenbereich sind in den ungeräumten Abschnitten bereichsweise fast zugewachsen. Zur Bestandsaufnahme im November 1998 stand das Wasser in den Gräben ca. 30 – 50 cm unter Flur an.

Als Kompensationsmaßnahmen sind auf der Ersatzfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese

Auf den Ersatzflächen ist die Entwicklung von extensiv genutzten artenreichen Wiesen vorgesehen (ca. 1,6 ha). Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesenflächen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschaftsbild und sie sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u. a. wegen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Für die Pflege der Wiese sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Die Mahd soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i.d.R. 1-2 mal pro Jahr. Zum Schutz von Bodenbrütern darf vom 15. März bis zum 1. Juli keine Mahd erfolgen.
- Das Mähgut soll abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.
- Der Einsatz von Düngemitteln ist auf 80 kg/ha und Jahr zu begrenzen.
- Eine Beweidung soll unterbleiben.

#### Naturnaher Ausbau vorhandener Gräben (Flachwasserbereiche)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung von Grabenbiotopen ist die Aufweitung vorhandener Grabenbiotope auf einer Länge von ca. 700 m vorgesehen (ca. 0,14 ha). Die Böschungen der vorhandenen Gräben sind bereichsweise flach auszubilden und aufzuweiten. **Die konkrete Gestaltung ist vor Ort festzulegen.**

Voraussetzung für die Entwicklung und den Erhalt und Schutz einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt ist eine ganzjährige Wasserführung. Die Mahd und Räumung von Ufer und Sohle sind wechselnd einseitig und abschnittsweise im Abstand von ca. 3 -5 Jahren (ausreichende Breite und Tiefe der Gräben ist hierfür Voraussetzung) im Zeitraum zwischen dem 25.07. und dem 15.11. (bedingt durch Winterruhe, Brut- und Laichzeitraum) vorzunehmen.

Einseitige und abschnittsweise Gewässerunterhaltung gewährleistet den Erhalt zumindest von Teilpopulationen bzw. Teilbeständen, in dem Ausweichmöglichkeiten für die Fauna und Wiederbesiedlungspotentiale im Gewässer verbleiben. Ein zeitlicher Rhythmus von 3 - 5 Jahren in den Unterhaltungsarbeiten stellt das beste durchschnittliche Maß der Eingriffshäufigkeit dar. Ein totaler Verzicht auf Unterhaltung dient nicht den Zielen des Arten- und Biotopschutzes. Bei den Unterhaltungsmaßnahmen ist auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden zu verzichten.

In Verbindung mit der Gestaltung der terrestrischen Biotope (Extensivwiesen) tragen die geplanten naturnahen Gewässer zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

#### 5.8. Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl

Grundsätzlich wird bei der Auswahl der Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen.

Folgende Qualität ist bei den Bäumen, die innerhalb der geplanten Abpflanzungen gepflanzt werden sollen, vorzusehen:

- Leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 150 cm

Bei den Sträuchern ist die Qualität

- Leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

zu verwenden.

Der Abstand der Pflanzreihen untereinander soll dabei 1,50 m, der Abstand in der Reihe 1,0 m betragen.

Für die Abpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Stieleiche  | Quercus robur      |
| Hainbuche   | Carpinus betulus   |
| Esche       | Fraxinus excelsior |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa    |
| Flatterulme | Ulmus laevis       |
| Eberesche   | Sorbus aucuparia   |
| Silberweide | Salix alba         |
| Sandbirke   | Betula pendula     |

**Sträucher:**

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Feldahorn          | Acer campestre   |
| Hasel              | Corylus avellana |
| Roter Hartriegel   | Cornus sanguinea |
| Vogelkirsche       | Prunus avium     |
| Stachelbeere       | Ribes uva-crispa |
| Faulbaum           | Rhamnus frangula |
| Gewöhl. Schneeball | Viburnum opulus  |
| Korbweide          | Salix viminalis  |
| Grauweide          | Salix cinerea    |
| Ohrweide           | Salix aurita     |
| Holunder           | Sambucus nigra   |

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) etc. ist denkbar.

**Hinweis:**

Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung des Wohngebietes zu erreichen, sind unter anderem schnellwüchsige Pioniergehölzarten wie z. B. die Sandbirke und Holunder im Rahmen der Abpflanzungen vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer Funktion (schnelle Eingrünung) je nach Erfordernis, im Zuge eines Pflegeeingriffes zu entfernen, um anderen wertvolleren Gehölzen wie z. B. der Eiche ausreichend Entwicklungsraum zu geben.

**5.9 Angaben zur Landschaftsraseneinsaat**

Die Entwicklung der geplanten Obstwiese ist mittels einer Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zu initiieren. Hierfür kommt gemäß RSM 95 der Typ 7.1.2 (Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern) in Frage.

**5.10 Unterhaltung, Pflege**

Die Unterhaltung der Ausgleichsflächen (Gehölzstreifen und Obstwiese) ist in einer extensiven Art und Weise vorzunehmen. Der Krautbewuchs ist etwa alle ein bis zwei Jahre zu mähen, um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten.

Zur Unterhaltung der Gräben werden folgende Hinweise gegeben:

Die Mahd und Räumung von Ufer und Sohle sind wechselnd einseitig und abschnittsweise im Abstand von 3-5 Jahren (ausreichende Breite und Tiefe der Gräben ist hierfür Voraussetzung) im Zeitraum zwischen 25.07. und 15.11. vorzunehmen. Der Unterhaltungszeitraum erklärt sich aus der Notwendigkeit, die Winterruhe und den Brut- Laichzeitraum von Amphibien störungsfrei zu halten. Ein zeitlicher Rhythmus von 3-5 Jahren in den Unterhaltungsarbeiten stellt das beste durchschnittliche Maß der Eingriffshäufigkeit dar soweit es die Entwässerungsfunktionen der Gräben erlauben.

Einseitige und abschnittsweise Unterhaltung gewährleistet die Erhaltung von zumindest Teilpopulationen bzw. Teilbeständen, in dem Ausweichmöglichkeiten für Fauna und Wiederherstellungspotentiale im Gewässer verbleiben. Bei den Unterhaltungsmaßnahmen ist auf den Ersatz von Herbiziden und Pestiziden zu verzichten.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung eines eigenständigen Ortsbildes, denn das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung wird vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude bestimmt. In besonderem Maße trifft dies für das Erscheinungsbild der ländlich geprägten Ortsteile der Gemeinde Butjadingen, wie in Tossens, zu. Städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens bestimmte Haustypen, die nicht zum örtlichen Erscheinungsbildes des Ortes beitragen, auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes wird daher zur Vermeidung eines ungeordneten Ortsbildes eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V. §§ 56, 97 und 98 NBauO mit folgenden zu beachtenden Punkten festgelegt.

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossenser Groden“ identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind keine „Nur-Dach-Häuser“ zulässig (Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut – Traufhöhe – liegt maximal 1,5 m über der Geländeoberfläche).
3. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist eine Dachneigung  $\leq 35^\circ$  senkrecht zur Längsachse des Hauptgebäude nicht zulässig.
4. Von den örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.
5. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau nicht überschreiten.

Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entsprechen weitestgehend der vorhandenen Bebauung und tragen dazu bei, innerhalb der Ortschaft Tossens ein einheitliches Erscheinungsbild zu entwickeln.

**7. FOLGEMASSNAHMEN****7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen, die für die Erschließung des Plangebietes benötigt werden, müssen ebenso wie die öffentlichen Grünflächen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

**7.2 Soziale Maßnahmen**

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

**7.3 Oberbodenschutz § 202 BauGB**

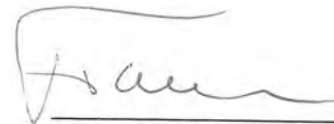
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB).

**8. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.07.97 bis 29.09.97 u. öffentlich ausgelegt. 18.12.97 u. 20.01.98 u. 15.01.99 u. 15.02.99

Nach Abwägung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 25.02.99 beschlossen.

Butjadingen, den 12.04.99

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## 9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ NACHRICHTLICHE HINWEISE UND ÜBER- AHMEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

### 9.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
2. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind.
3. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine artenreiche Streuobstwiese zu entwickeln (Entsprechende Aussagen bzgl. Qualität sowie Pflege und Schnitt der Obstwiese sowie zur Ausgestaltung dieser Fläche erfolgen unter Kapitel 5.6.2. der Begründung).
4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume und Laubsträucher von mindestens einen Quadratmeter pro Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
6. Die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. die Anpflanzungen der Einzelbäume auf den Grundstücken sind dabei in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Straße, Spielplatz oder Gebäude) folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen:  
Bäume: Heister, 1x verpflanzt, Höhe 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm  
Ausfälle von Anpflanzungen sind nachzupflanzen.

### 9.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Gem. RAS-K-1 ist innerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestsichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m, gemessen von Fahrhahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denk-

malbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5. Entlang des Grabens Nr. 40.902 (Gewässer II. Ordnung) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 10,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
6. Entlang der anderen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
7. Auf der Fläche der Gemarkung Burhave, Flur 14, Flurstück 103/1 wird anteilig auf einem 1,6 ha großen Teilstück eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB realisiert (Ersatzfläche). Innerhalb dieser Fläche sind zum einen die vorhandenen Gräben (Flachwasserbereiche) naturnah auszubauen und zum anderen ist dort eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Mit dem Eigentümer der Fläche wird ein entsprechender Nutzungsvertrag geschlossen, der gewährleistet, daß diese Maßnahmen durchgeführt werden (Entsprechende Aussagen bzgl. Qualität sowie Pflege und Schnitt der Wiese sowie zur Ausgestaltung dieser Fläche erfolgen unter Kapitel 5.7. der Begründung).

### 9.3 Nachrichtliche Übernahme

1. Gem. § 119 NWG bedarf die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn nicht mit Einwendungen zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff NWG.

### 9.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossenser Groden“ identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind keine „Nur-Dach-Häuser“ zulässig (Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut – Traufhöhe – liegt maximal 1,5 m über der Geländeoberfläche).

3. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist eine Dachneigung  $\leq 35^\circ$  senkrecht zur Längsachse des Hauptgebäude nicht zulässig.
4. Von den örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.
5. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau nicht überschreiten.