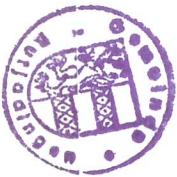


**BEBAUUNGSPLAN NR. 154**  
"WADDENS, BRÜDDEWARDER WEG"  
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN  
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



**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. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" 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. Öffentliche Parkplätze
  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

## I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum", d. h. in den "Ländlichen Räumen" sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

In bezug auf das vorliegende Plangebiet ist zu berücksichtigen, daß gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in den "Ländlichen Räumen" durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Weil der Ort Waddens kein Grundzentrum ist, sind in Waddens nur im Rahmen der Eigenentwicklung Bauplätze zur Verfügung zu stellen, d. h. die Anzahl der zukünftigen Bauplätze hat sich am Eigenbedarf des Ortes zu orientieren.

Außerdem befindet sich die Gemeinde Butjadingen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen teilweise in einem Erholungsraum, der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Ort Waddens nicht in diesem Gebiet liegt (siehe hierzu das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil II, Beikarte 5).

## II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Waddens") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird die Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

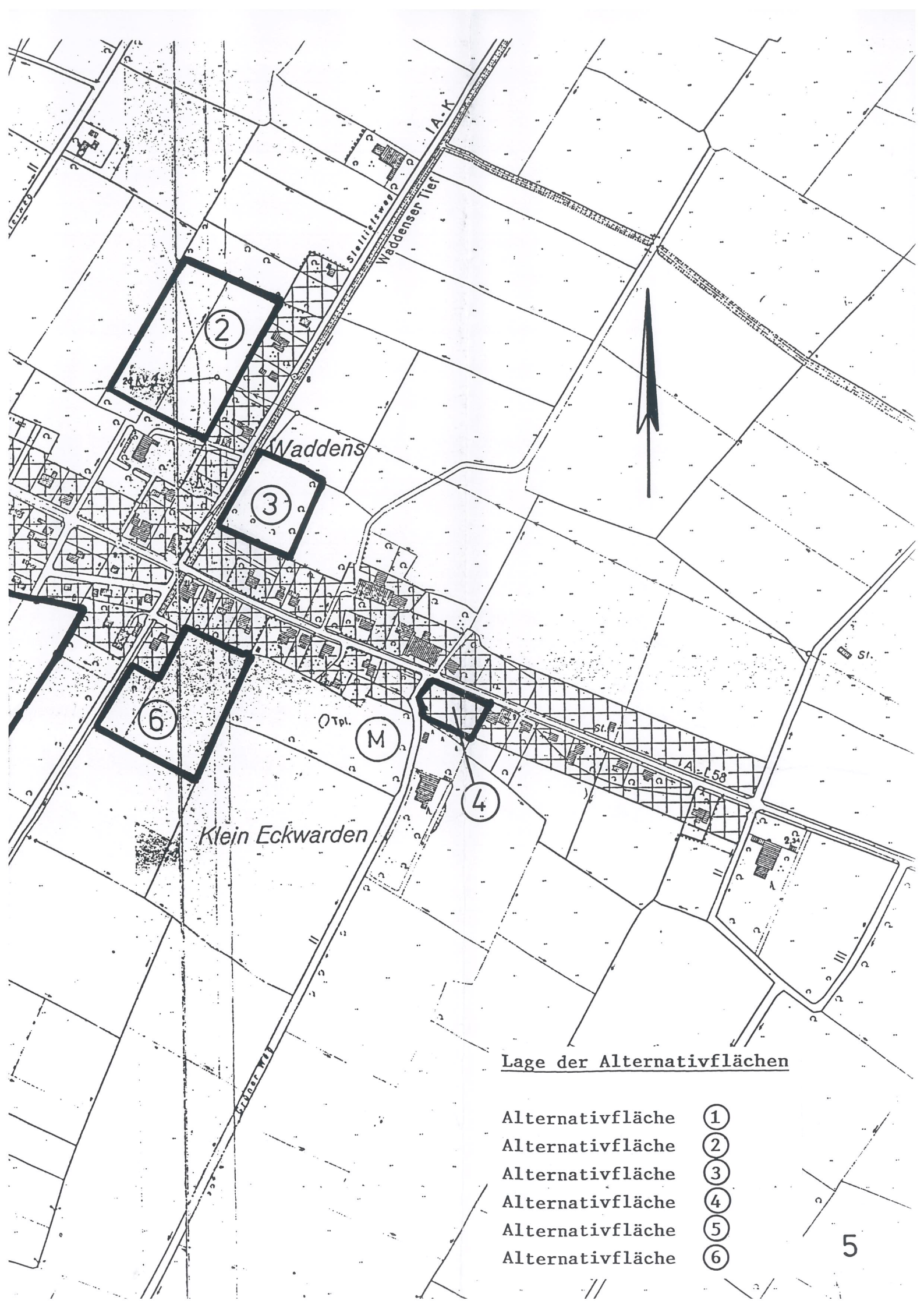
### III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die für die Eigenentwicklung des Ortes Waddens notwendigen Bauplätze zukünftig zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß schon seit 3 Jahren versucht wird die für die Eigenentwicklung des Ortes notwendigen Bauplätze bereit zu stellen, zumal eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht und die Bauplätze, welche im Rahmen einer Lückenbebauung angeboten wurden, schon längst bebaut sind.

In bezug auf die Lage des Plangebietes ist zu berücksichtigen, daß mehrere Alternativflächen, welche sich zum Teil besser in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, näher untersucht wurden (siehe hierzu den Planausschnitt auf der nächsten Seite). Die Fläche Nr. 1 kommt für eine Bebauung nicht in Frage, weil sie im Immissionsbereich von zwei landwirtschaftlichen Betrieben liegt. Die Fläche Nr. 2 kommt für eine Bebauung nicht in Betracht, weil sie sich ebenfalls im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Außerdem handelt es sich bei diesen Flächen um hofnahe Flächen, welche zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Bei der Fläche Nr. 3 handelt es sich um hofnahe Flächen, welche ebenfalls zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Außerdem liegt auch diese Fläche im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Fläche Nr. 4 befindet sich ebenfalls im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes und steht daher für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Die Fläche Nr. 5 kommt für eine Bebauung nicht in Frage, weil sie im Immissionsbereich von zwei landwirtschaftlichen Betrieben liegt. Außerdem wurde diese Fläche im Rahmen der Lückenbebauung entlang der Burhaver Straße (L 858) schon bebaut. Die Fläche Nr. 6 steht zur Zeit für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Diese Fläche könnte jedoch zukünftig zur Abrundung und Weiterentwicklung des Ortes Waddens für eine Bebauung in Frage kommen.

Außerdem ist in bezug auf die Lage des vorliegenden Plangebietes zu berücksichtigen, daß sich der Ort Waddens nur in süd-westlicher Richtung weiterentwickeln kann, weil der Bereich nördlich bzw. nord-östlich des Ortes Waddens nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch eine große Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften hat.

Die vorliegende Fläche bietet sich zur Bebauung an, weil sie im langgestreckten Ort Waddens eine zentrale Lage einnimmt und über den Brüddewarder Weg direkt erschlossen werden kann (siehe hierzu den Planausschnitt auf der nächsten Seite).



Klein Eckwarden

Lage der Alternativflächen

- Alternativfläche ①
- Alternativfläche ②
- Alternativfläche ③
- Alternativfläche ④
- Alternativfläche ⑤
- Alternativfläche ⑥

#### IV. Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 17.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

#### V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am Rand und innerhalb des Änderungsgebietes verlaufen Gräben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (als Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Nord-östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich entlang der Burhaver Straße eine vorhandene Bebauung. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Östlich des Plangebietes sind Weideflächen, der Sieltiefsweg und das Waddenser Tief vorhanden. Entlang des Sieltiefsweges stehen vereinzelt Laubbäume und Sträucher.

Südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Weideflächen (ohne Anpflanzungen), der Mühlenweg und die Waddenser Mühle. Auf dem Grundstück der Waddenser Mühle, das bis an den süd-westlichen Eckbereich des Bebauungsplangebietes reicht, befindet sich ein umfangreicher Baum- und Strauchbestand.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 25200 m<sup>2</sup>.

Weil im nord-westlichen Eckbereich des Plangebietes eine denkmalgeschützte unbebaute Wurt (Waddens FStNr. 70) vorhanden ist, wurde der betroffene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und die Baugrenze in einem Abstand von 7,00 m von der Grabenböschungsoberkante festgesetzt.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	=	20790 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	=	2240 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	=	1770 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	=	400 m <sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 52. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der Umgebung. Weil in der näheren Umgebung primär I-geschossige bauliche Anlagen vorhanden sind, sind im Plangebiet auch nur I-geschossige Gebäude zulässig. In bezug auf diese Festsetzung ist weiterhin zu berücksichtigen, daß südlich und süd-östlich des Plangebietes eine offene Landschaft anschließt.

Weil nord-östlich des Bebauungsplangebietes ein aufgelockertes Siedlungsgebiet anschließt, sind im Plangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und der Verkehrssicherheit auf den Straßen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß die Planstraßen zukünftig verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Um eine auf die nähere Umgebung abgestimmte Eingrünung des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. In bezug auf diese Festsetzung ist zu berücksichtigen, daß die nord-östlich angrenzenden Baugrundstücke nur durch die üblichen Gartenanpflanzungen zur offenen Landschaft hin eingegrünt sind.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Planstraßen zukünftig verkehrsberuhigt ausgebaut werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ein Teil des Plangebietes durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt wird (siehe hierzu die beigelegte Anlage), ist als Ersatzmaßnahme ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens, welches eine Größe von 1,69 ha aufweist, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufzuwerten.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen. Nurdach-Häuser können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebietes erstellt werden.

Um eine gute Einfügung der eingeschossigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche im nord-östlich angrenzenden Siedlungsgebiet ebenfalls nicht vorkommen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer geringen räumlichen Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und Nr. 3 ergaben sich aufgrund der vorhandenen Gräben.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

## VII. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Brüddewarder Weg. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

#### - Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch drei Planstraßen und eine Grundstückszufahrt erschlossen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Planbereich zukünftig, in Anpassung an die örtliche Bauplatznachfrage, in mehreren Bauabschnitten erschlossen wird.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig in nord-östlicher Richtung über den Brüddewarder Weg an die Burhaver Straße (L 858) angebunden.

### 2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze wurden im Bebauungsplan zum Teil ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 6).

Nachweis:

$$20790 \times 0,3 = 6237 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$6237 : 100 = 62,37 = 63 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$63 : 6 = 10,50 = 11 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden 5 Parkplätze ausgewiesen.

Außerdem wurden im Bebauungsplan 6 Parkplätze textlich festgesetzt (im

Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 6).

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

### 3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist im Bebauungsplan an der Planstraße A ausgewiesen. Die Lage des Spielplatzes ergab sich unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen, d. h. der Spielplatz kann auch gut von den Kindern aus der näheren Umgebung erreicht werden.

Nachweis:

$$20790 \times 0,3 = 6237 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$6237 \times 2 \% = 124,74 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von  $400 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $210 \text{ m} < 400 \text{ m}$ .

### 4. Ver- und Entsorgung

#### - Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

#### - Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas kann durch einen 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 Auftrag des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käsebrug (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan, welcher zur Zeit aufgestellt wird, über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen.

5. Brandschutz

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

## 6. Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes und der Fläche für die Ersatzmaßnahmen sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

## VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

### 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (als Grünlandfläche).

Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes – Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -. Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Intensivgrünland ausgewiesen. Es liegt nach den Aussagen im Landschaftsplan in keinem wichtigen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften.

### 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet zukünftig gut in die Umgebung einfügt, wird es am süd-östlichen, süd-westlichen und nord-westlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes). Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die bebauten Grundstücke entlang der Burhaver Straße (L 858) zur offenen Landschaft hin eine Eingrünung aus den üblichen Gartenanpflanzungen aufweisen.

Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist entsprechend der

textlichen Festsetzung Nr. 5 aufzuwerten bzw. zu extensivieren.

### IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Um die ökologischen Gegebenheiten im Plangebiet konkret festzustellen, wurde eine landschaftsökologische Untersuchung durchgeführt. In der landschaftsökologischen Untersuchung, welche als **Anlage** der Begründung beigefügt wurde, wurde auf alle Belange des Naturschutzes konkret eingegangen und eine entsprechende Bewertung vorgenommen.

In bezug auf die zukünftige Bodenversiegelung im Plangebiet wurde die Grundflächenzahl und die Straßenverkehrsfläche auf das erforderliche Maß reduziert.

Die Lage und Größe der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ergab sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch. Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Teilbereich des Flurstückes 112/2 der Flur 13, Gemarkung Waddens), welche eine Größe von 1,69 ha umfaßt, ist wie folgt zu extensivieren:

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung wie Düngen, Schleppen, Walzen oder Mähen in der Zeit zwischen dem 15.3. und dem 1.6. eines Jahres.
- Wasserhaltung auf den Flächen bis zum 15.5.
- Düngung maximal 80 kg-Gesamt-N (Stickstoff)/ha.
- Keine Beweidung bis zum 1.6., ab dem 1.6. eines Jahres Beweidung ohne zahlenmäßige Begrenzung zulässig.
- Mindestens 1 Mahd jährlich, Abtransport des Mähgutes.

Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.

Weil im nord-westlichen Eckbereich des Plangebietes eine denkmalgeschützte unbebaute Wurt (Waddens FStNr. 70) vorhanden ist, wurde der betroffene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Weil es sich nur um einen kleinen Teilbereich des Plangebietes handelt und zukünftig weniger Bodenfläche versiegelt wird, wurden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen und damit die Aussagen der landschaftsökologischen Untersuchung im Interesse des Naturschutzes nicht verändert.

## X. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand und innerhalb des Plangebietes sind Gräben vorhanden. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

### 2. Veränderung derselben durch die Planung

In bezug auf die vorh. Gräben wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die Gräben zum Teil verrohrt (im Bereich der Planstraßen).

Durch diese Maßnahmen wird eine Wasserfläche von  $7 \times 2 + 14 \times 4 = 14 + 56 = 70 \text{ m}^2$  Wasserfläche beseitigt. Als Ausgleich wird der Graben am nord-westlichen Rand (im Bereich der Planstraße B) entsprechend aufgeweitet (Flachuferzone) aufgeweitet (Flachuferzone). Hierdurch wird zukünftig eine Wasserfläche von ca.  $80 \text{ m}^2$  neu geschaffen. Für die Maßnahmen ist eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 119/128 des Nds. Wassergesetzes erforderlich.


## XI. Kosten der Durchführung

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

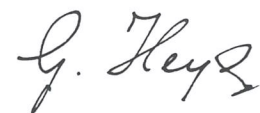
Verkehrerschließung = 500 000,00 DM

Ver- und Entsorgung = 240 000,00 DM

Elsfleth, den 30.3.2000

  
Bürgermeister  
Butjadingen, den 10.4.2000





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