



2. ÄNDERUNG DES

# BEBAUUNGSPLANES NR. 1

"TOSSENER DEICH (JADESTRASSE)"

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

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich (Jadestraße)"  
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- III. Änderungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Änderungsbereiches (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
  - 1. Straßenverkehrsflächen
  - 2. Öffentliche Parkplätze
  - 3. Spielplatz
  - 4. Ver- und Entsorgung
  - 5. Altablagerungen
- VII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- VIII. Wasserwirtschaft
  - 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
  - 2. Veränderung derselben durch die Planung
- IX. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

## I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (4. Flächennutzungsplanänderung, Teilfläche Nr. 1), genehmigt am 20.8.1985, stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur- und Erholungsgebiet) dar.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, genehmigt am 31.7.1991, wurde der vorliegende Änderungsbereich zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur- und Erholungsgebiet) und zum Teil als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

## II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Um eine größere Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung der Grundstücke entlang der Strandallee zu erhalten, wurde bei diesen Grundstücken die Baugrenze entlang der Strandallee und die Baugrenze entlang der Jadestraße näher an die Straßenverkehrsfläche herangelegt. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist sinnvoll, weil sich die Grundstücke im Fremdenverkehrsgebiet des Ortes Tossens befinden und die Strandallee in diesem Bereich hauptsächlich vom Fremdenverkehr in Anspruch genommen wird (als Zufahrtsstraße und fußläufige Verbindung zum Badestrand an der Nordsee).

Um zu verhindern, daß sich die II-geschossige Bebauung in diesem Bereich bis an die Strandallee ausdehnen kann und sich in bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Strandallee eine "Hohlgasse" bzw. "schlauchartige Durchfahrt" bildet, wurde entlang der Strandallee eine I-geschossige Bebauung festgesetzt und die Baugrenze entlang der Strandallee in einem unterschiedlichen Abstand festgelegt. Durch diese Planungskonzeption ergibt sich zukünftig entlang der Strandallee in nord-östlicher Richtung eine abgestufte Bebauung, welche von der Strandallee einen unterschiedlichen Abstand aufweist.

### III. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 14.11.1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich (Jadestraße)" beschlossen.

### IV. Beschreibung des Änderungsbereiches (Bestandsaufnahme)

Am nord-östlichen und am süd-östlichen Rand des Änderungsgebietes ist ein Graben vorhanden. Außerdem verläuft am östlichen Rand des Änderungsbereiches der Schaugraben Nr. 122.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich die Jadestraße und eine Stichstraße. Am süd-östlichen Rand der Jadestraße und beidseitig der Stichstraße sind Hecken vorhanden.

Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Jadestraße befindet sich ein gebietsprägender Laubbaum (Erle).

Alle Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bebaut (u. a. mit Gästehäusern, Pensionen, Restaurants und Ferienapartments). Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

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

Die Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich (Jadestraße)" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11800 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete (Zweckbestimmung: Kur- und Erholungsgebiete)	= 10120 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	= 1490 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Gräben)	= 190 m <sup>2</sup>

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ergaben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, welche am 31.7.1991 genehmigt wurde, wobei zu berücksichtigen ist, daß entlang der Strandallee eine I-geschossige Bebauung festgesetzt wurde (siehe hierzu die Planzeichnung).

Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die Baugrenze entlang der Strandallee und teilweise die Baugrenze entlang der Jadestraße näher an die Straßenverkehrsfläche herangelegt. Hierdurch ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit größere Flexibilität bei der zukünftigen Bebauung der Grundstücke entlang der Strandallee. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich die Grundstücke im Fremdenverkehrsgebiet des Ortes Tossens befinden.

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

Am süd-westlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Strandallee (K 181).

Innerhalb des Änderungsgebietes sind die Jadestraße und eine Stichstraße vorhanden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden die Straßenverkehrsflächen nicht verändert.

### 2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze stehen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es sich beim Änderungsgebiet um ein bebautes Gebiet handelt und das Maß der baulichen Nutzung mit Ausnahme der I-geschossigen Bebauung entlang der

Strandallee aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1) übernommen wurde.

### 3. Spielplatz

Innerhalb des Änderungsgebiet wurde kein Spielplatz ausgewiesen, weil es sich beim vorliegenden Änderungsbereich um ein Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur- und Erholungsgebiet), in dem Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig sind, handelt. Außerdem ist ein Spielplatz, welcher über die Stichstraße fußläufig erreicht werden kann, beim "Haus des Gastes" vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Die Entfernung Grundstück / Spielplatz beträgt maximal 220 m < 400 m.

### 4. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich umfaßt ein erschlossenes bzw. bebautes Gebiet.

### 5. Altablagerungen

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

## VII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil das Maß der baulichen Nutzung mit Ausnahme der I-geschossigen Bebauung entlang der Strandallee nicht verändert wurde, ergeben sich in Bezug auf den

Naturschutz keine Veränderungen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß es sich beim vorliegenden Änderungsbereich um ein bebauten Gebiet handelt.

### VIII. Wasserwirtschaft

#### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-östlichen und am süd-östlichen Rand des Änderungsbereiches ist ein Graben vorhanden. Außerdem verläuft am östlichen Rand des Änderungsgebietes der Schaugraben Nr. 122.

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

In bezug auf den Schaugraben Nr. 122 wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 2. Veränderung derselben durch die Planung

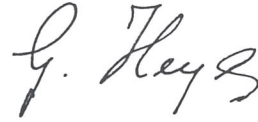
Die vorhandenen Gewässer bleiben auch in Zukunft erhalten.

### IX. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

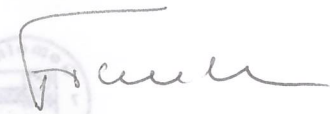

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Tossenser Deich (Jadestraße)"

verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 25.3.1997



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



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 01.04.1997

**Rat vorgelegen**  
Brake, den 30.3.97  
**Landkreis Wesermarsch**

**In Auftrag**



Baudirektor

