

# BEBAUUNGSPLAN NR.102

"ECKWARDERHÖRNE, AM DEICH"

DER GEMEINDE BUTJADINGEN



## A+H PLANUNGSBÜRO

Architektur und Städtebau

Dipl.- Ing. Dipl.- Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.- Ing. Dipl.- Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 68

## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich"  
der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

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

## I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Eckwarden") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" als allgemeines Wohngebiet dar.

Die im Verfahren befindliche 8. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102 zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser), zum Teil als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet) und zum Teil als Straßenerweiterungsfläche (im Rahmen der geplanten Deichbaumaßnahmen erforderlich) dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

## II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" befindet sich in Privatbesitz.

Im Rahmen der zukünftigen Deichbaumaßnahmen muß die in der Planzeichnung dargestellte bauliche Anlage (Wohnhaus und Stallgebäude) beseitigt werden. Als Ersatz möchte der Eigentümer im ausgewiesenen Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser) ein Pensionshaus errichten.

Der Teil des Bebauungsplangebietes, welcher sich innerhalb der Deichsicherungszone befindet, wurde in Abstimmung mit dem nord-westlich angrenzenden Campingplatz als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet) ausgewiesen.

Im Rahmen der zukünftigen Deichbaumaßnahmen wird für die Verlegung der K 184 ein Streifen von ca. 18 m benötigt. Dieser Streifen wurde im Bebauungsplan als Straßenerweiterungsfläche festgesetzt.

## III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 12.3.1987 die Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" beschlossen.

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

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist ein Wohnhaus mit Stallgebäude vorhanden. Der Teil des Plangebietes, welcher sich nördlich der baulichen Anlagen befindet, wird als Campingplatz genutzt.

Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befinden sich vereinzelt Anpflanzungen in Form von Bäumen und Büschen.

Am nord-östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Schau-graben Nr.133.

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches ist ein Graben vorhanden.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die K 184.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3220 m<sup>2</sup>.

Die Größe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete und der Straßenerweiterungsfläche beträgt ca:

Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser)	= 900 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet)	= 1650 m <sup>2</sup>
Straßenerweiterungsfläche	= 670 m <sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die 8. Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) sowie unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksnutzung/Bebauung.

Um eine umfangreiche Auflistung der einzelnen baulichen Anlagen, welche im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser) und im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet) zulässig sind, zu ver-

meiden, wurde textlich festgesetzt, daß im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser) und im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet) nur zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sind (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 und Nr.2 des Bebauungsplanes).

In Anpassung an die nähere Umgebung sind im Bebauungsplangebiet nur eingeschossige bauliche Anlagen zulässig.

Damit sich die geplanten baulichen Anlagen im Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Pensionshäuser) in die Umgebung einfügen sind in diesem Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die textliche Festsetzung, daß im Geltungsbereich des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Campingplatzgebiet) die Einrichtung von drei Mobilheimstandplätzen zulässig ist, wurde aufgenommen, um die Anzahl der Mobilheime auf das vertretbare Maß zu begrenzen.

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine geringe Breite aufweist, wurde textlich festgesetzt, daß am nord-westlichen Rand der Sondergebiete standortgerechte Bäume und Büsche in Form einer Pflanzlinie anzupflanzen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auf der anderen Seite dieser Flurstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist (siehe hierzu den Bebauungsplan Nr.59 "Eckwarderhörne (Ifsen)").

Damit innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine verkehrsgerechte Erschließung der Sondergebiete zu gewährleisten, wurde die textliche Festsetzung Nr.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr.7 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen damit an der Grundstückszufahrt die erforderlichen Stellplätze (für Besucher oder - falls erforderlich - einen Krankenwagen) zur Verfügung stehen.

Weil die vorhandenen baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in der näheren Umgebung geneigte Dachflächen mit einer Bedachung aus roten Dachziegeln aufweisen (Campinghaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.57), wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zum größten Teil mit einem roten Verblendmauerwerk versehen wurden, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende örtliche Bauvorschrift über

die Gestaltung aufgenommen, um eine Integration der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen.

Die Ausstattung des Campingplatzgebietes mit Wascheinrichtungen, Abortanlagen usw. erfolgt gemäß der gültigen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-V0). Die Wohnwagenstandplätze haben eine Größe von mindestens  $90 \text{ m}^2 > 70 \text{ m}^2$ . Die Mobilheimstandplätze haben eine Größe von mindestens  $100 \text{ m}^2$ . Jeder Standplatz erhält einen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Stromanschluß.

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

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die K 184.

#### - Veränderung durch die Planung

Die ausgewiesenen Sondergebiete werden über eine 3 m breite Grundstückszufahrt, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Besucher und Benutzer der baulichen Anlagen sowie der Versorgungsträger, die ihre Leitungen in diese Fläche verlegen müssen, zu belasten ist, mit der K 184 verbunden.

Weil im Rahmen der zukünftigen Deichbaumaßnahmen für die Verlegung der K 184 ein ca. 18 m breiter Streifen benötigt wird, wurde im Bebauungsplan eine entsprechend breite Straßenerweiterungsfläche festgesetzt.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die ausgewiesenen Sondergebiete werden über die zuvor erwähnte 3 m breite Grundstückszufahrt an die K 184, welche am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, angebunden.

## 2. Stellplätze für die Besucher

An der Grundstückszufahrt, welche die ausgewiesenen Sondergebiete mit der K 184 verbindet, wurden 4 Stellplätze (für Besucher oder - falls erforderlich - einen Krankenwagen) textlich festgesetzt.

## 3. Ver- und Entsorgung

### - Trinkwasserversorgung

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

### - Abwasser

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Eckwarden.

### - Strom

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. In Bezug auf die vorhandene 20-kV-Leitung und die vorhandene 1-kV-Leitung wurde im Plan eine 2 m breite Leitungstrasse festgesetzt und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems belastet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß beide Leitungen in der oben erwähnten Leitungstrasse liegen.

### - Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

### - Müllbeseitigung

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

#### - Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines prüfbaren Oberflächenentwässerungsplanes, welcher noch aufgestellt wird, über die vorhandenen Gräben abgeführt. Im Rahmen des noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes wird die Entwässerung des Deichfußes besonders beachtet.

Die Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

Entlang des Schaugrabens Nr.133 (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### 4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Hydranten am Ende der K 184 (vor dem vorhandenen Campingplatz).

### VII. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine private, häusliche Grundstücksfläche.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit einem Stallgebäude. Der Teil des Plangebietes, welcher sich nördlich der vorhandenen baulichen Anlagen befindet, wird schon heute zu Campingzwecken genutzt.

Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befinden sich vereinzelt Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern. Westlich des Plangebietes ist ein privater und ein öffentlicher Campingplatz vorhanden. Beide Campingplätze weisen Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern auf.

Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden).

Östlich des Bebauungsplangebietes sind private Grundstücke mit vereinzelt Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Auf einigen Grundstücken befinden sich Wohnwagen und Wohnmobile. Auf dem östlich des Plangebietes gelegenen Bahndamm (öffentliche Fläche) sind mehrere Ferienhäuser vorhanden.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" wurde aufgestellt, weil im Rahmen der zukünftigen Deichbaumaßnahmen die in der Planzeichnung dargestellten baulichen Anlagen (Wohnhaus und Stallgebäude) beseitigt werden müssen.

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine geringe Breite aufweist, wurde textlich festgesetzt, daß am nord-westlichen Rand der Sondergebiete standortgerechte Bäume und Sträucher in Form einer Pflanzlinie anzupflanzen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auf der anderen Seite dieser Flurstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist (siehe hierzu den Bebauungsplan Nr.59). Die schon vorhandenen, erhaltenswerten Anpflanzungen sind in die festgesetzte Pflanzlinie zu integrieren.

Weiterhin wurde am südlichen Rand des Campingplatzgebietes (entlang der K 184) ein 3 m breiter Pflanzstreifen, welcher mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen.

## VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Bebauungsplan Nr.102 nicht beeinträchtigt, weil die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt wurden, daß es auch zukünftig größere Grundstücksgrünflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Nr.102 mehr Anpflanzungen als zur Zeit im Plangebiet gibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen somit sicher, daß die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch zukünftig erhalten bleiben.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist eine kleine Grube vorhanden.

Am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Schau-graben Nr.133.

Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Graben.

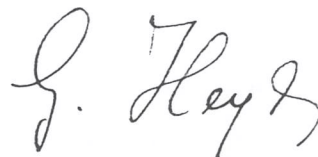
2. Veränderung derselben durch die Planung

Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung bei den Gräben.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

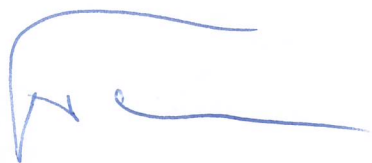
Der Bebauungsplan Nr.102 "Eckwarderhörne, Am Deich" verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 15.6.1989

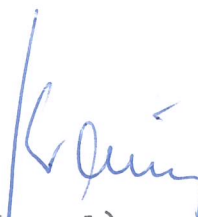


**A+H PLANUNGSBÜRO**

Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heyz  
Am Weerdeich 3 · 2887 Elsflöth-Lienen Telefon 04404/3366



(Francksen)  
Bürgermeister



(Knauel)  
Gemeindedirektor

Butjadingen, den 15.01.1990