

GEMEINDE BUTJADINGEN

Bebauungsplan Nr. 106
1. Änderung
- Burhave, Butjadinger Straße -

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Nutzung	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
4	Änderungsplanung	8
5	Immissionen	10
6	Natur und Landschaft	10
7	Verkehr	11
8	Infrastruktur	11
9	Hinweise	11
10	Verfahrensdaten	12

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Ortschaft Burhave der Gemeinde Butjadingen befindet sich an der Butjadinger Straße im Bereich der Einmündung der Rüstringer Straße seit einigen Jahren ein Seniorenzentrum bestehend aus einer Pflegeeinrichtung und barrierefreie Eigentumswohnungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Anlagen soll nun die Möglichkeit für weitere barrierefreie Wohnungen mit Betreuungsangebot planerisch vorbereitet werden. Dafür bietet sich der bislang unbebaute Bereich südlich der Straße „Zur Sillenser Brake“ an.

Für drei nebeneinander liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die gemeinsam bebaut werden sollen, wurden Vorüberlegungen für ein Projekt mit barrierefreien Wohnungen angestellt. Für diesen Bereich liegen bereits Baurechte aufgrund von zwei aneinandergrenzenden Bebauungsplänen (Nr. 5 und Nr. 106) vor, die allerdings in einigen Festsetzung der Änderung bedürfen, da insbesondere die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen einer grundstücksübergreifenden Bebauung im Wege stehen. Gleichzeitig soll nach dem Vorbild der vorhandenen Einrichtungen für barrierefreie Wohnungen ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden, ohne das Maß der zulässigen Grundfläche zu erhöhen. Unverändert bleibt ebenfalls die Art der zulässigen Nutzung, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderungsplanung nicht betroffen sind. Die Änderungen, die für beide Bebauungspläne parallel durchgeführt werden, können daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2 LAGE UND NUTZUNG

Der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 liegt mitten in der Ortschaft Burhave zwischen Butjadinger Straße und „Zur Sillenser Brake“.

In der städtebaulichen Situation handelt es sich um Grundstücke, die hinter der Bebauung an der Butjadinger Straße liegen. Sie werden als Hausgarten und Lagerflächen genutzt. Auf den vorderen Grundstück(steil)en an der Butjadinger Straße befinden sich Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, die das Straßenbild der Butjadinger Straße prägen, die in diesem Zeitraum bebaut wurde. Anbauten und Nebenanlagen lassen noch die ehemalige Mischung aus Gewerbe und Wohnen auf den Grundstücken erkennen.

Die Nutzung an diesem Abschnitt der Butjadinger Straße (L 890) entspricht der Straßenbe-
deutung mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Hier befinden sich Gewerbebetriebe neben

Wohnhäusern. Diese gemischte Nutzung ist in den letzten Jahren durch das Seniorenzentrum ergänzt worden.

Im Maß der baulichen Nutzung der Umgebung lassen sich drei unterschiedliche Bereiche abgrenzen. An der Butjadinger Straße befindet sich eine dichte Abfolge der älteren Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, mit einer Vielzahl von Nebenanlagen auf den Grundstücken. Ein bauliche Sonderstellung weist das zweigeschossige Pflegeheim mit seinem langgestreckten Baukörper auf. Im Norden schließt sich typische moderne Einfamilienhausbebauung an, wobei direkt an der Straße „Zur Sillenser Brake“ auch zweigeschossiger Geschosswohnungsbau zu finden ist.

Der Änderungsbereich im Bebauungsplan Nr. 106 hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen Teil der gemischten Bauflächen, die sich entlang der Butjadinger Straße erstrecken. Der Änderungsbereich befindet sich dabei genau an der Grenze zu den sich nördlich anschließenden Wohnbauflächen.

Der FNP befindet sich zur Zeit im Verfahren der Neuaufstellung. Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 sind aber in dieser Entwurfsphase keine grundsätzlichen Änderungen zu den geltenden Darstellungen vorgesehen, die als Entwicklungsziele der Gemeinde bei der Änderungsplanung zu beachten wären.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 betrifft die Art der baulichen Nutzung nicht; es bleibt bei der Festsetzung des Mischgebietes (MI). Damit ist auch weiterhin die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde gegeben.

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Von der Änderungsplanung sind Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 106 betroffen, deren Geltungsbereiche nebeneinander liegen. Insbesondere die Festsetzung der Baugrenzen, die bisher abgestimmt waren auf den Rahmen der einzelnen Geltungsbereiche und keine Be-

- Baugrenzen als ein Bereich entlang der nördlichen Grenze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen waren Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Dies betraf die Bereiche entlang der nördlichen (Zur Sillenser Brake) und südlichen Grenze (Butjadinger Straße).

Für den Geltungsbereich wurden auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 und § 98 NBauO erlassen, die eine Bebauung mit Flachdächern ausschlossen und Dachneigungen von mind. 30 Grad vorsahen.

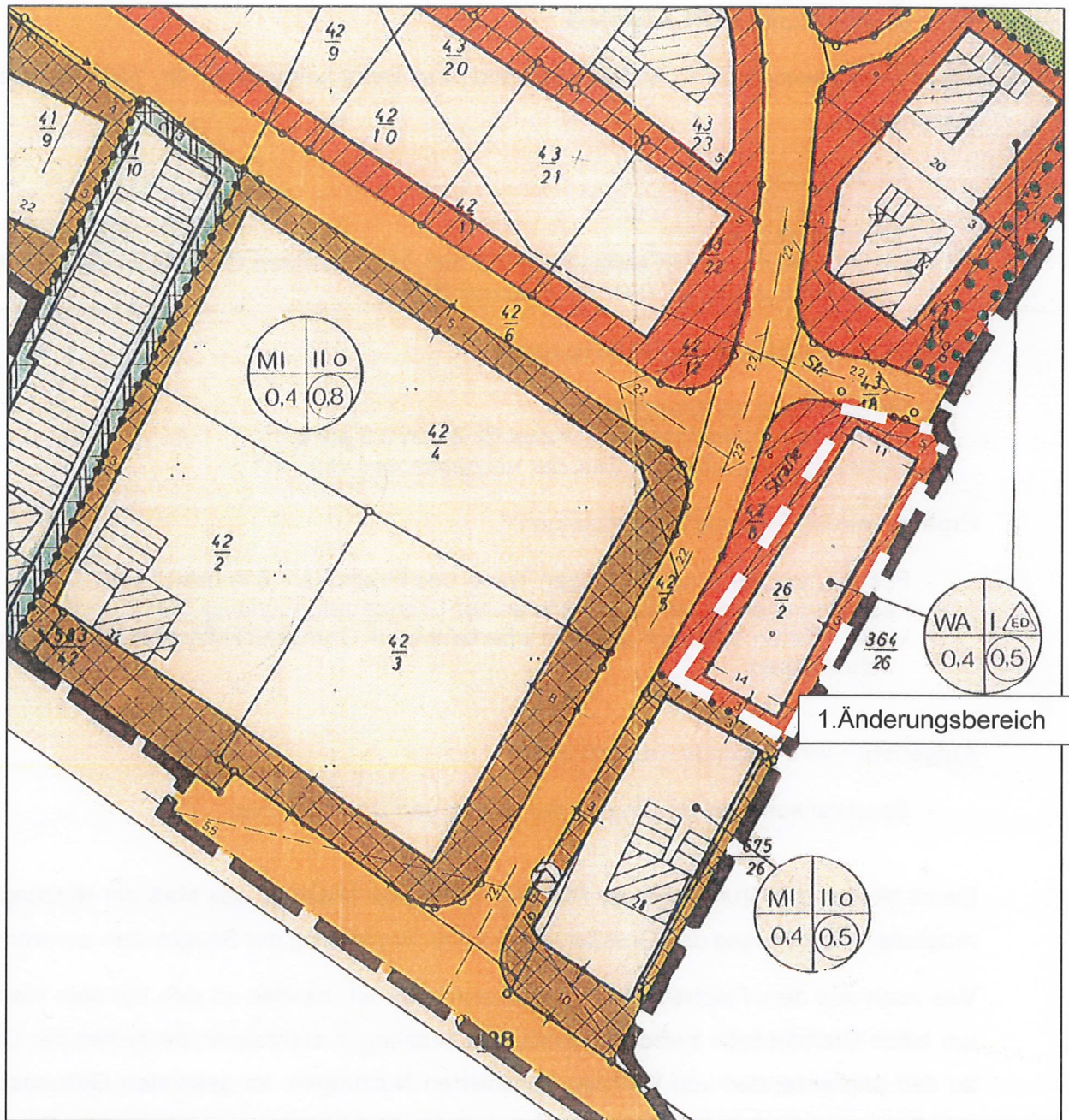
Zum besseren Verständnis der Änderungsplanung wird im folgenden der benachbarte Bebauungsplan Nr. 5 beschrieben, der gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 106 geändert wird.

Bebauungsplan Nr. 5 (rechtskräftig seit 1984)

Der Änderungsbereich umfasst einen sehr kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, dessen übriger Geltungsbereich sich beidseitig der Rüstringer Straße bis zur Strandallee erstreckt. In diesem Bebauungsplan wurde als Art der Nutzung überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in den Randbereichen (z.B. Butjadinger Straße) fand eine Festsetzung als „Mischgebiet“ statt.

Im Änderungsbereich galten folgende Festsetzungen (BauNVO 1977)

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,5
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse I
- offene Bauweise , nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze als einzelnes Baufenster



(Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5)

4 ÄNDERUNGSPLANUNG

Unverändert bleiben im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung MI
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- offene Bauweise
- keine Garagen und Nebenanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (hier zur Sillenser Brake)

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Verschiebung der Baugrenzen
- Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 auf 0,8
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II

Ergänzt werden folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen (8 m bzw. 11 m)
- Festsetzung eine Gehölzstreifens an der Grenze zum Flurstück 26/12
- keine offenen Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen

Aufgehoben wird folgende Festsetzung:

- Beschränkung der Bauformen auf Einzel- und Doppelhäuser

Damit bleiben die Grundzüge der Planung mit Art der Nutzung, das Maß der Nutzung in der möglichen Überbauung des Grundstücks und bei Anpassung der Baugrenzen unverändert.

Wie auch aus dem Flächennutzungsplan ersichtlich ist, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Grenzbereich zwischen gemischter Nutzung in zentraleren Bereichen der Ortslage zu den angrenzenden von Wohnen dominierten Nutzungen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 ist eine gemischte Nutzung festgesetzt worden. Diese Möglichkeit der Nutzungen soll auch weiterhin bestehen bleiben, da auch in den nicht geänderten Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 106 in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbe- reich sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzung zu finden ist.

Mit der Änderung der Baugrenze wird ein nicht überbaubarer Bereich aufgehoben, der sich aus der Abgrenzung der Geltungsbereiche der beiden benachbarten Bebauungspläne erge- ben hat. Die überbaubaren Flächen werden durch die Änderungsplanung erweitert, in dem auch Gartenbereiche einbezogen werden, die in diesem Teil des Geltungsbereiches bisher

nicht zur Bebauung vorgesehen waren. In der Gesamtschau der beiden Änderungsbereiche ergibt sich durch den nun festgesetzten Umring der Baugrenze eine überbaubare Fläche, die eine flexible Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Entlang von Straße sollen keine Garagen und Nebenanlagen errichtet werden; hier wird präzisiert, dass auch keine offenen Garagen (Carports) zulässig sind.

Besondere Berücksichtigung fanden in der Änderungsplanung die Nachbarinteressen. Zu den neben dem Änderungsbereich liegenden Grundstücken wurde ein 8 m breiter Abstand mit der Baugrenze festgesetzt. Innerhalb dieses Grenzbereiches sind außerdem Gehölze zu pflanzen bzw. zu erhalten, so dass die gemeinsame Grenze nicht von Bebauung dominiert wird, sondern ein nicht bebauter und begrünter Streifen die Bauflächen gliedert.

Mit der Änderung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen im vorderen Bereich an der Butjadinger Straße, wo ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches befindet sich zweigeschossige Bebauung in Form des Seniorenzentrums und durch die Mehrfamilienhäuser an der Straße Zur Sillenser Brake. Damit gewährleistet ist, dass die Höhenentwicklung von Gebäuden dieser Umgebung entspricht, werden zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe von 8 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11 m festgesetzt (gemessen jeweils von der Oberkante der Erschließungsstraße). Als Vorbild für diese Maße ist der Gebäudebestand mit barrierefreien Eigentumswohnungen an der Butjadinger Straße Nr. 34 zu nennen.

Bei der Festsetzung einer möglichen Zweigeschossigkeit ist es folgerichtig die Geschossflächenzahl auf 0,8 anzupassen (bei einer GRZ von unverändert 0,4).

Eine Beschränkung in der Bauweise soll im Plangebiet nicht mehr erfolgen, um eine größere Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 106 wurden auch örtliche Bauvorschriften erlassen, mit dem Ziel nur geneigte Dächer (mindestens 30 Grad Dachneigung) im Geltungsbereich zuzulassen. Entlang der Butjadinger Straße mit der historischen Bebauung ist eine solche bauliche Einschränkung dem Ortsbild dienlich. Allerdings hat sich bei der modernen mehrgeschossigen Bebauung gezeigt, dass damit eine größere Höhenentwicklung der Gebäude einhergeht, die es wiederum zu vermeiden gilt. Das Gebäude mit Seniorenwohnungen an der Butjadinger Straße zeigt, dass durch eine geschickte Kombination von geneigtem und flachem Dach eine dem Ortsbild angepasste Bebauung möglich ist. Dazu ist es allerdings erforderlich, auf den Ausschluss von Flachdächern zu verzichten.

5 IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich unterliegt keinerlei erheblichen Immissionen aus Gewerbe, Verkehr, landwirtschaftlicher Tierhaltung oder Sportnutzung. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht zu treffen.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher im Plangebiet nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der erlassenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 106 Baurechte im gesamten Änderungsbereich gegeben. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, die neu zu betrachten wären, sind im Änderungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung zwischenzeitlich nicht entstanden. Es handelt sich um Hausgärten und ehemalige Lagerflächen. An den Grundstücksgrenzen befinden sich Laubgehölze und einige Koniferen. An der Nordgrenze verläuft ein innerörtlicher Graben, der teilweise verrohrt ist und der von einer dichten Reihe von Laubgehölzen (überwiegend Weiden) begleitet wird. Die Gehölze, die sich im Änderungsbereich an der Grenze zum Flurstück 26/12 befinden, sind zu erhalten und durch die Pflanzung von weiteren Gehölzen zu ergänzen, so dass immer ein dichter Grünbestand an der Grenze vorhanden sein wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bleibt im Änderungsbereich gleich, so dass es nach der Änderungsplanung nicht zu weitergehenden Eingriffen durch Bodenversiegelung als bisher möglich kommen wird. Da im Änderungsgebiet außerdem zukünftig bei Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, wird das Maß der zulässigen Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage begrenzt. Eine Überbauung des Grundstücks mit Zufahrten und Nebenanlagen ist dann auf 50 % der zulässigen GRZ begrenzt, während diese Flächen vorher nicht angerechnet wurden.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse hat auf das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, da es sich um eine innerörtliche Bebauung handeln wird, deren Nachbarschaft bereits durch Baukörper dieser Größenordnung geprägt ist. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe ist sichergestellt, dass eine bauliche Anpassung an die Umgebung erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt waren zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, so dass auch diesbezüg-

lich kein Erfordernis besteht, solche Maßnahmen bei der Änderungsplanung zu berücksichtigen.

7 VERKEHR

Die verkehrliche Situation des Änderungsbereiches bleibt sowohl von den Erfordernissen im Plangebiet als auch von den äußeren Anlagen unverändert. Die Erschließung des Änderungsbereiches kann von der Straße „Zur Sillenser Brake“ hergestellt werden.

Andererseits wird durch die Änderungsplanung eine gemeinsame Nutzung mit dem benachbarten Flurstück 26/16 ermöglicht, über das eine Erschließung des gesamten Plangebietes über des gemeindeeigene Flurstück 42/8 erfolgen kann, wenn mit der Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung getroffen wird.

8 INFRASTRUKTUR

Im Änderungsbereich sind alle erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden.

Für das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser werden jeweils zu den entsprechenden Bauvorhaben Rückhalteinrichtungen auf dem Baugrundstück hergestellt, so dass der ungehinderte Abfluss in die angrenzenden Gräben vermieden wird. Lage, Art und Umfang der Rückhalteinrichtungen werden sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben richten.

Zur Löschwasserversorgung ist an der Rüstringer Straße ein Löschwasserbrunnen (Flachspiegelbrunnen) vorhanden. Da keine wesentlichen neuen Baumöglichkeiten durch diese Planung eröffnet werden, die sich außerdem zwischen der vorhandenen Bebauung befinden, sind weitere Anlagen zur Löschwasserversorgung nicht erforderlich.

9 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

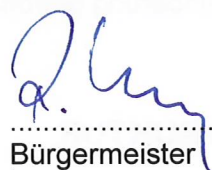
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mel-

depflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

10 VERFAHRENSDATEN

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 öffentlich in der Zeit vom 07.04.2009 bis zum 07.05.2009 ausgelegen.

Butjadingen-Burhave, den 14.05.2009



.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Butjadingen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 in der Sitzung am 18.06.2009 beschlossen.

Butjadingen-Burhave, den 22.06.2009



.....
Bürgermeister