

BEBAUUNGSPLAN NR.116

"ECKWARDEN, ANSCHLUSS WILHELM-KOCH-STRASSE
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
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.116 "Eckwarden, Anschluß Wilhelm-Koch-Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen 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. Öffentliche Parkflächen
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
- 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.116 als allgemeines Wohngebiet dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.116 "Eckwarden, Anschluß Wilhelm-Koch-Straße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Bauplätze anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Ort Eckwarden keine freien Bauplätze mehr gibt und somit die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen nicht abgedeckt werden kann.

Diese Fläche bietet sich zur Bebauung an, weil sie den Ort Eckwarden in süd-östlicher Richtung abrundet und die beiden vorhandenen Baugebiete an der Wilhelm-Koch-Straße und an der Straße "Neue Siedlung" in optimaler Weise verbindet.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 7.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.116 "Eckwarden, Anschluß Wilhelm-Koch-Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben. Innerhalb des Planbereiches, welches landwirtschaftlich landwirt-

schaftlich genutzt wird, sind keine Anpflanzungen und Gräben vorhanden.

Nördlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Wohngebäude und ein Feuerwehrgerätehaus. Die älteren baulichen Anlagen sind von hohen Bäumen und Sträuchern umgeben. Die Neubauten entlang der Wilhelm-Koch-Straße sind von Neuanpflanzungen umgeben.

Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Erschließungsweg. Ansonsten sind östlich des Plangebietes Weideflächen und eingegrünte bauliche Anlagen (primär landwirtschaftliche Hofstellen) vorhanden. Im Bereich der Gräben und landwirtschaftlichen Erschließungswege sind vereinzelt Baum- und Strauchanpflanzungen vorhanden.

Südlich der Bebauungsplangebietes sind Weideflächen und landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Die Hofstellen und die Zufahrten zu den Hofstellen sind mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Wohnbausiedlung. Die Wohnhäuser sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.116 "Eckwarden, Anschluß Wilhelm-Koch-Straße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12950 m²

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 8285 m ²
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrünflächen	= 1645 m ²
Wasserflächen (Gräben)	= 920 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft - Parkanlage)	= 2100 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan 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 nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im Plangebiet auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, daß sich das zukünftige Baugebiet gut in die Umgebung einfügt. Um einen auf die Umgebung abgestimmten Übergang von der offenen Landschaft zur vorhandenen Bebauung des Ortes Eckwarden zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes nur I-geschossige bauliche Anlagen zulässig.

Um das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abzuschirmen, wurde am östlichen und am südlichen Rand des Plangebietes ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Damit innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen und die Art und Weise der Anpflanzungen konkret vorgeschrieben.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Grundstücke, wurde die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Grundstücke zukünftig mit standortgerechten Laubbäumen begrünt werden.

Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche auf das erforderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Begrünung der verkehrsberuhigten Planstraße, wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurde innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche (Parkanlage), welche zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herzurichten ist, ausgewiesen.

In bezug auf die Verkehrssicherheit der Planstraße, wurde die textliche Festsetzung Nr.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes,

wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr.1, 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Gebäude in der näheren Umgebung geneigte Dächer aufweisen und die meisten baulichen Anlagen in der Umgebung ein Verblendmauerwerk besitzen.

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

Das Bebauungsplangebiet wird aus nördlicher Richtung über die Wilhelm - Koch - Straße und aus westlicher Richtung über die Straße "Neue Siedlung" erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig über eine Planstraße, einen Geh- und Randweg und einen Gehweg erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in nördlicher Richtung über die Planstraße, die Wilhelm-Koch-Straße, die Straße "Alter Dorfweg" und den Bollwerksweg an die L 859 angebunden.

In westlicher Richtung wird das Plangebiet über einen Geh- und Radweg mit der Straße "Neue Siedlung" verbunden.

2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden zum Teil durch Symbol ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt.

Nachweis:

$8285 \times 0,4 = 3314,00 \text{ m}^2$ Geschoßfläche

$3314,00 : 100 = 33,14 = 34 \text{ WE}$ (Wohneinheiten)

$34 : 5 = 6,8$ Parkplätze = 7 Parkplätze

Im Bebauungsplan wurden 2 Parkplätze durch Symbol ausgewiesen und 5 Parkplätze textlich festgesetzt.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz ist an der Straße "Alter Dorfweg" im Bereich des Feuerwehrgerätehauses vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Nachweis:

$8285 \times 0,4 = 3314,00 \text{ m}^2$ Geschoßfläche

$3314,00 \times 2 \% = \text{ca. } 66,28 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$

Der vorhandene Spielplatz an der Straße "Alter Dorfweg" hat eine Größe von ca. 500 m^2 .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt ca. $220 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

Für den vorhandenen Spielplatz an der Straße "Alter Dorfweg" ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 (2) des NSpPG zu stellen.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über einen

Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Eckwarden zur Kläranlage in Eckwarden.

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

- Abfallbeseitigung

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

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über die Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeführt.

5. Brandschutz

Am jetzigen Endpunkt der "Wilhelm-Koch-Straße" ist an einer Wasserleitung DN 100 bereits ein Unterflurhydrant eingebaut.

Dieser Unterflurhydrant ist für die Löschwasserversorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 116 ausreichend.

6. Altablagerungen

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

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit Hilfe der Biotoptypenkarte zum Landschaftsplan Butjadingen, den Artenkartierungen zum Landschaftsrahmenplan Wesermarsch und durch eine Begehung des geplanten Bebauungsplangebietes wurde der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ermittelt und anschließend bewertet.

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet besteht gegenwärtig aus einer landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzten Fläche, die zur freien Landschaft von Gräben begrenzt wird, deren Ufer mit Schilfröhricht bestanden sind.

Intensivgrünland

Pflanzensoziologisch handelt es sich um einen Quecken-Vielschnitt-rasen. Die sehr artenarme Grünlandgesellschaft ist durch die Dominanz von Quecke und Ansaatarten wie *Lolium perenne* und *Phleum pratense* bestimmt. Kräutervorkommen beschränken sich im wesentlichen auf Ampfer, Löwenzahn, Diestel und Vogelmiere. Die typische, traditionell artenreiche Grünlandgesellschaft ist durch hohen Düngereinsatz und Viehbesatz verdrängt worden. Zoologisch haben derart intensiv genutzte Grünlandflächen fast so eine geringe Bedeutung wie Acker.

Gräben

Die Gräben an der Grenze der Planungsfläche weisen nur in ihren Uferbereichen Schilfröhrichtbestände auf. Die Bestände nehmen nicht die gesamte Länge der Ufer ein, einzelne Abschnitte werden von grasreichen Säumen mit einem hohen Anteil an Quecke besiedelt.

Gehölzbestände

Die dem Ort Eckwarden zugewandten Seiten des Plangebietes sind dort, wo bereits ältere Bebauung vorhanden ist, von zum Teil dichten Gehölzsäumen bestanden. Entlang der jüngeren Ortsbereiche ist der Gehölzsaum lückig, die Gehölze sind jünger.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Durch folgende Änderungen der Grundfläche wird der Zustand von Natur und Landschaft bei der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt:

Im Zuge der geplanten Bebauung und Erschließung werden im Planungsgebiet ca. 4220 m² versiegelt.

- Überbaubare Grundstücksfläche = $8285 \times 0,3$ = ca. 2486 m²
- Zuwegungen und Zufahrten = ca. 504 m²
- Verkehrsflächen (abzüglich Verkehrsgrünflächen) = ca. 1230 m²

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden ca. 4220 m² Grünlandfläche versiegelt.

Als Ausgleich wurde:

- a) im süd-östlichen Eckbereich eine ca. 2100 m² große Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Parkanlage) ausgewiesen.

Diese Fläche ist mit Obstgehölzen zu bepflanzen und als Obstbaumwiese zu pflegen. Entlang der Gräben ist die Fläche mit Weiden und Eschen abzapflanzen.

- b) das Plangebiet mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt (= ca. 360 m²), um eine gute Einfügung des Gebietes in die Umgebung zu erreichen.

Der Pflanzstreifen ist ca. alle 10 m mit standortgerechten

Laubbäumen (z. B. Weiden oder Eschen) zu bepflanzen. Zur dichten Unterpflanzung sind im Pflanzraster 1 m x 1,5 m u. a. folgende Sträucher anzupflanzen: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hanfweide (*Salix viminalis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Salweide (*Salix caprea*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*).

3. Als Ausgleich für die restlichen 1760 m² versiegelten Flächen wurde der Graben, welcher am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, teilweise aufgeweitet, der ausgewiesene Gehweg mit standortgerechten Laubbäumen begrünt und der ausgewiesene Geh- und Randweg einschl. der Grundstückszufahrt ebenfalls mit standortgerechten Laubbäumen begrünt.

Außerdem wurden in den Bebauungsplan die textlichen Festsetzung Nr. 2, 3 und 4 aufgenommen.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.

Beim Graben am östlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um den Schaugraben Nr. 130. In bezug auf diesen Schaugraben wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gräben vorhanden.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Der Bebauungsplan Nr.116 beinhaltet (mit Ausnahme der Straßenanschlüsse) keine Veränderung bei den vorhandenen Gräben.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.116 erforderlich sind, betragen überschläglich:
Verkehrerschließung = 190 000 DM

Ver- und Entsorgung = 90 000 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 14.5.1992

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

Franckes
Bürgermeister



Krauel
Gemeindedirektor

Butjadingen, den 05.06.1992

Hat vorgelegen
Brake, den 7.8.92
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

(Lange)
Baudirektor