

BEBAUUNGSPLAN NR.117
" WADDENS, AN DER TURNHALLE "
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

betreffend den Bebauungsplan Nr.117 "Waddens, An der Turnhalle" mit baue- stalterischen 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 Parkplätze
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. 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 (17. Flächennutzungsplanänderung, wirksam geworden am 9.9.1994) der Gemeinde Butjadingen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 als gemischte Baufläche dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Um die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen abdecken zu können, wurde der Bebauungsplan Nr.117 "Waddens, An der Turnhalle" aufgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es im Ort Waddens keine Bauplätze mehr gibt. Außerdem ist es für die Eigenentwicklung des Ortes Waddens von großer Bedeutung, daß jedem Bauherrn, welcher im Ort Waddens bauen möchte, ein entsprechender Bauplatz angeboten wird.

Das Bebauungsplangebiet bietet sich zur Bebauung an, weil in Verbindung mit der vorhandenen Turnhalle schon ein ca. 25 m langes Teilstück der Planstraße A als Schotterstraße erstellt wurde. Außerdem liegt das Plangebiet in einer günstigen Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortes.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 20.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.117 "Waddens, An der Turnhalle" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-westlichen, am nord-östlichen sowie teilweise am süd-östlichen und süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist ein Graben vorhanden. Außerdem verläuft am süd-westlichen Rand des Plangebietes die Burhaver Straße (L 858).

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Turnhalle. Vor der Turnhalle (an der süd-westlichen Seite) sind die entsprechenden Stellplätze angeordnet. Die Planstraße A ist in einer Länge von ca. 25 m (bis zur Turnhalle) schon als Schotterstraße vorhanden. Zwischen den Stellplätzen und der Burhaver Straße befinden sich Anpflanzungen in Form von jungen Bäumen und Sträuchern.

Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Weidefläche genutzt. Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.117 "Waddens, An der Turnhalle" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,68 ha.

Die Gesamtgröße setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete = 5520 m²

Straßenverkehrsflächen = 780 m²

Wasserflächen (Gräben) = 500 m²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus der 17. Flächennutzungsplanänderung, welche am 9.9.1994 wirksam geworden ist. Bei der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) wurde berücksichtigt, daß nord-westlich eine Sportplatzfläche an das Plangebiet anschließt. Auf der benachbarten Sportplatzfläche werden Sportarten wie z. B. Leichtathletik oder Jugendfußball ausgeübt, d. h. Vereinsfußball wird auf dem Sportplatz aufgrund seiner geringen Größe nicht gespielt. Durch die ausgeübten sportlichen Aktivitäten auf der benachbarten Sportplatzfläche werden die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte im Mischgebiet nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Turnhalle.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wurde am nord-östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Damit innerhalb des Pflanzstreifens zukünftig standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Am nord-westlichen, süd-östlichen und süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil nord-westlich und süd-östlich des Plangebietes begrünte Grundstückspartellen anschließen und am süd-westlichen Rand die L 858 verläuft.

Weil in Zukunft ca. 2600 m² Bodenfläche versiegelt werden (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen) ist der Graben, welcher am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, aufzuweiten und mit einem Flachufer zu versehen. Anhand dieser Ausgleichsmaßnahme, welche sich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab, soll der Graben/Umlandbereich in ökologischer Hinsicht verbessert werden. Der vorgenannte Graben bietet sich aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich von der bebauten Fläche zur offenen Landschaft für die zuvor genannte Ausgleichsmaßnahme an, weil sich durch diese Maßnahme ein auf die Umgebung abgestimmter ökologischer Übergang von der bebauten Fläche zu den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weideflächen ergibt.

Damit die vorhandenen Gräben einschließlich des Uferbereiches auch zukünftig in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung der Wasserqualität in den Gräben vermieden wird, wurde die textliche Festsetzungen Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 ergab sich aufgrund der vorhandenen Gräben. Die textliche Festsetzung Nr. 5 ergab sich aufgrund der erforderlichen öffentlichen Parkplätze.

Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen in bezug auf das äußere Erscheinungsbild gut in die vorhandene Straßenrandbebauung einfügen, wurden zwei entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, welche sich in Abstimmung auf die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung ergaben, in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

In bezug auf die vorhandene 150 mm Ge Wasserleitung wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen und eine entsprechende Leitungstrasse im Plan festgesetzt.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Burhaver Straße (L 858).

Innerhalb des Plangebietes ist die Planstraße A bis zur Turnhalle als Schotterstraße vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraße A erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die Planstraße A mündet in die Burhaver Straße (L 858).

Die Burhaver Straße (L 858) mündet in östlicher Richtung auf die B 212.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) anzulegen.

Nachweis:

$$5520 \times 0,4 = 2208 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$2208 : 100 = \text{ca. } 22 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$22 : 5 = 4,4 = 5 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden 5 öffentliche Parkplätze textlich festgesetzt.

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 der Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.117 werden die erforderlichen Spielmöglichkeiten auf dem angrenzenden Sportplatz (an der nord-westlichen Seite des Plangebietes) zur Verfügung gestellt.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.117 beträgt ca. 2208 m².

$$2208 \times 2 \% = \text{ca. } 45 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2.$$

Die Fläche, welche zukünftig zum Spielen zur Verfügung steht, hat eine Größe von 300 m².

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt ca. 90 m < 400 m.

Die Spielplatzfläche kann über das Grundstück, auf dem die Turnhalle steht, erreicht werden. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Für den Spielplatz ist gemäß § 5 (2) des NSpPG ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu stellen.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des

Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 150 mm Ge Wasserleitung.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die in der Planung befindliche Schmutzwasserkanalisation des Ortes Waddens zur Kläranlage in Sillenserdeich. Mit dem Anschluß ist im Jahre 1995 zu rechnen.

Mit der Bebauung der Baugrundstücke darf erst begonnen werden, wenn der Schmutzwasserkanal in Waddens verlegt wird.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrag 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 abgeleitet.

Vor Baubeginn ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan, der auch

die Entwässerung der umliegenden Flächen (Landsstraße) erfaßt und sicherstellt, aufzustellen.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Löschwasserhydranten an der Einmündung des Kirchweges in die Burhaver Straße (L 858). Außerdem ist die Herstellung eines Flachspiegelbrunnens an der Burhaver Straße (im Einmündungsbereich zur Turnhalle) geplant.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Am nord-westlichen, am nord-östlichen sowie teilweise am süd-östlichen und süd-westlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Außerdem verläuft am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes die Burhaver Straße (L 858).

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Turnhalle. Vor der Turnhalle (auf der süd-westlichen Seite) sind die erforderlichen Stellplätze angelegt. Zwischen den Stellplätzen und der Burhaver Straße befinden sich Anpflanzungen (junge Bäume und Sträucher). Die Planstraße A ist in einer Länge von ca. 25 m (bis zur Turnhalle) als Schotterstraße vorhanden. Ansonsten gibt es keine Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weil er (mit Ausnahme des Grundstückes, auf dem die Turnhalle steht) als Weidefläche genutzt wird. Die Weidefläche besteht aus mesophilem Grünland. Innerhalb der Weidefläche sind zum Teil kleine, feuchte Senken vorhanden. Durch die direkte Nachbarschaft zu bebauten Flächen (Wohngebäude, Straße, Sportplatz und Turnhalle) ist das Gebiet als Brutplatz für gefährdete Wiesenvögel ungeeignet. Durch die Anbindung an große geschlossene Grünlandflächen, welche nördlich an das Plangebiet anschließen, ist der

Bebauungsplanbereich aber als Lebensraum für Amphibienarten (Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch) und der typischen Wirbellosenfauna von mesophilen Grünland (z. B. die Laufkäfer "Carabus granulatus, Pterostichus strenus, Amara communis", die Zikade "Cicadela viridis", der Tagfalter "Maniola jurtina" und die Heuschrecke "Chorthippus albomarginatus") geeignet. Außerdem kommt dem Grünland sicherlich eine gewisse Bedeutung für nahrungssuchende Kleinvögel zu.

Nord-westlich des Planbereiches befindet sich ein Sportplatz. Am nord-östlichen und süd-östlichen Rand des Sportplatzes sind größere Bäume (Erlen) in Form einer Pflanzlinie vorhanden.

Nördlich und nord-östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden). Innerhalb der Viehweiden sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Ansonsten ist das Plangebiet von einer gemischten Bebauung (Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Höfen und einer Gaststätte), welche sich entlang der Burhaver Straße (L 858) erstreckt, umgeben. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind von größeren Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen (z. B. Weißdorn, Erle, Apfel) umgeben.

Die vorhandenen Gräben am Rand der Plangebietes eignen sich als Laichplatz für Amphibien.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.117 genutzt bzw. bebaut. Am nord-östlichen Rand des Planbereiches wurde (zur offenen Landschaft hin) eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes).

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes wurde keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, weil auf dem angrenzenden Sportplatz am süd-östlichen Rand größere Bäume (Erlen) in Form einer Pflanzlinie vor-

handen sind.

Am süd-östlichen Rand des Planbereiches wurde keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, weil auf dem benachbarten Grundstück an der nord-westlichen Grenze umfangreiche Anpflanzungen in Form von größeren Bäumen und Sträuchern (z. B. Weißdorn, Erle oder Apfel) vorhanden sind.

Die vorhandenen Gräben werden (bis auf den Graben, welcher am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft) im jetzigen Zustand erhalten.

Beim Graben, der am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, wird eine Grabenaufweitung vorgenommen, welche mit einem Flachufer versehen wird (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes).

Weiterhin ist beabsichtigt, die Planstraße A in Abstimmung mit den Versorgungsträgern sowie den Anliegern zu begrünen.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Um eine gute Einfügung des Bebauungsplangebietes in die Umgebung zu erreichen, wird das Plangebiet am nord-östlichen Rand (zur offenen Landschaft hin) mit einem 3,00 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Innerhalb des Pflanzstreifens werden standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes). Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen ebenfalls eine Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft hin empfiehlt.

Weil in Zukunft ca. 2600 m² Bodenfläche versiegelt werden (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen) wird der Graben, welcher am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft auf der süd-westlichen Seite aufgeweitet und mit einem Flachufer versehen (siehe hierzu die textliche Festzung Nr. 1 des Bebauungsplanes). Anhand dieser Ausgleichsmaßnahme, welche sich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab, soll der Graben/Umlandbereich in ökologischer Hinsicht verbessert werden. Der vorgenannte Graben bietet sich aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich von der bebauten Fläche zur offenen Landschaft für die zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen an, weil

sich durch diese Maßnahme ein auf die Umgebung abgestimmter ökologischer Übergang von der bebauten Fläche zu den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weideflächen ergibt.

In bezug auf den Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme ist zu berücksichtigen, daß es sich beim Planbereich um ein kleines Gebiet, welches zum größten Teil als Weidefläche genutzt wird, handelt. Außerdem wird zukünftig ein großer Teil des Plangebietes als Gartenland (mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen) hergerichtet.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurden zwei entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften ergaben sich in Anpassung an die vorhandene Straßenrandbebauung.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen, am nord-östlichen sowie teilweise am süd-östlichen und süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist ein Graben vorhanden.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten. Beim Graben, welcher am nord-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird eine Grabenaufweitung vorgenommen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes).

Die vorhandenen Gräben sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

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

Verkehrerschließung = 65 000 DM

Ver- und Entsorgung = 30 000 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 5.1.1995

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 0 44 04 / 33 66

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 12.06.1995

Mat vorgelegen
Brake, den 28.8.95
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

(Lange)
Baudirektor

