

**BEBAUUNGSPLAN NR.119**  
"BURHAVE, AN DER ALTEN KLÄRANLAGE"  
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.119 "Burhave, an der alten Kläranlage" 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. Stellplätze
  3. Ver- und Entsorgung
    - Trinkwasserversorgung
    - Abwasserbeseitigung
    - Stromversorgung
    - Gasversorgung
    - Fernmeldetechnische Versorgung
    - Müllbeseitigung
    - Oberflächenentwässerung
  4. Brandschutz
  5. Altablagerungen
  6. Immissionsschutz
- 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 "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.119 als Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Kläranlage) dar.

Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.119 zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und zum Teil als Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) dargestellt.

Einen Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich gibt es noch nicht.

## II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Butjadingen baut zur Zeit eine neue Kläranlage in Sillenser Deich. Aus diesem Grund wird zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.119 statt der vorhandenen Kläranlage nur noch eine Pumpstation benötigt. Weil die Pumpstation wesentlich weniger Platz benötigt als die zur Zeit noch vorhandene Kläranlage, kann die restliche Fläche für ein geplantes Schützenhaus zur Verfügung gestellt werden (im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen). Diese Fläche bietet sich als Standort für das neue Schützenhaus geradezu an, weil sie die gewünschte Größe aufweist und über eine gute Anbindung (Straße "Achtern Diek") an das örtliche Straßenverkehrsnetz verfügt. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die Fläche schon mit standortgerechten Laubbäumen eingegrünt ist. Dadurch ergibt sich eine sofortige Einfügung des geplanten Schützenhauses in die Umgebung.

Die Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) wurde in den Geltungsbereich des Bebauungs-

planes Nr.119 mit einbezogen, weil hier zukünftig statt der vorhandenen Kläranlage eine Pumpstation eingerichtet werden soll und der vorliegende Bebauungsplan nunmehr identisch ist mit dem Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung.

### III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 5.7.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.119 "Burhave, an der alten Kläranlage" beschlossen.

### IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-westlichen und teilweise am nord-östlichen Rand (in einer Länge von ca. 50 m) des Bebauungsplangebietes ist ein Graben vorhanden. Außerdem ist das Plangebiet mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und mit einer zweireihigen Anpflanzung in Form von Laubbäumen eingegrünt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Kläranlage. Am nord-östlichen Rand des Planbereiches verläuft die Straße "Achterm Diek".

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.119 "Burhave, an der alten Kläranlage" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4470 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser  
(Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) = 3497 m<sup>2</sup>

Fläche für den Gemeinbedarf  
(Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen) = 973 m<sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen, d. h. innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf soll ein Schützenhaus errichtet und innerhalb der Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser eine Pumpstation eingerichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen.

Weil innerhalb Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) für die erforderlichen Stellplätze nicht genügend Platz vorhanden ist, sind diese Stellplätze auf der benachbarten Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) zur Verfügung zu stellen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1). Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich beide Flächen im Besitz der Gemeinde Butjadingen befinden.

Damit innerhalb des Plangebietes keine Fahrzeuge aus der benachbarten Ferienhaussiedlung abgestellt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit sich die geplanten Gebäude hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes in die Umgebung einfügen, wurden in den Bebauungsplan zwei entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen (die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.1 und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.2). Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Ferienhäuser und Wohnhäuser in der näheren Umgebung geneigte Dächer aufweisen.

Um die zukünftige Versiegelung der Grundstücksflächen auf das erforderliche Maß zu beschränken, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den am nord-westlichen sowie teilweise am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandenen Graben, wurden in den Bebauungsplan die nachrichtlichen Eintragungen Nr.2 und Nr.3 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.

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Straße "Achtern Diek". Innerhalb des Plangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

#### - Veränderungen durch die Planung

Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird zukünftig über eine neue Grundstückszufahrt an die Straße "Achtern Diek" angebunden.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straße "Achtern Diek", die Weserstraße und die Strandallee an die Butjadinger Straße (L 860) angebunden.

### 2. Stellplätze

Die gemäß § 47 der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Einstellplätze stehen für die geplante Pumpstation innerhalb der Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) zur Verfügung.

Für die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) werden die erforderlichen Stellplätze innerhalb der benachbarten Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser zur Verfügung gestellt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1).

### 3. Ver- und Entsorgung

#### - Trinkwasserversorgung

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

#### - Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Burhave zur Kläranlage in Sillenser Deich.

#### - Stromversorgung

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

#### - Gasversorgung

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

#### - Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

#### - Müllbeseitigung

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 über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch die vorhandenen Wasserhydranten.

5. Altablagerungen

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

Innerhalb der Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser wird zukünftig eine Pumpstation erstellt und das vorhandene Vorklärbecken beseitigt. Beim Abbruch des Vorklärbeckens wird der Grund und Boden - soweit erforderlich - sachgerecht entsorgt.

6. Immissionsschutz

Die zukünftige Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) verursacht keine negativen Immissionen auf die Umgebung, weil die Schießübungen (mit dem Luftgewehr) in dem geplanten Schützenhaus stattfinden. Das Schützenhaus wird baulich so erstellt, daß keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Dieses wird im Rahmen der Baugenehmigung (für das Schützenhaus) sichergestellt.

## VII. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Am nord-westlichen und teilweise am nord-östlichen Rand (auf ca. 50 m Länge) des Bebauungsplangebietes ist ein Graben vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Kläranlage des Ortes Burhave. Die Kläranlage ist mit einer zweireihigen Anpflanzung (Erlen und einer Silberweide) eingegrünt. Der Pflanzstreifen befindet sich am Rand des Bebauungsplangebietes. Die nicht überbaute Grundstücksfläche wurde als Rasenfläche angelegt.

Nord-westlich, westlich und südlich des Bebauungsplangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden) vorhanden. Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Nördlich und nord-östlich des Plangebietes befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern begrünte Ferienhaussiedlung.

Südlich des Bebauungsplangebietes (in einer Entfernung von ca. 50 - 80 m) ist eine Wohnbebauung, mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen, vorhanden.

### 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist die Erstellung eines Schützenhauses geplant. Die Gemeinbedarfsfläche wird zukünftig über eine neue Grundstückszufahrt an die Straße "Achter Diek" angebunden.

Innerhalb der Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) wird zukünftig eine Pumpstation eingerichtet und das vorhandene Vorklärbecken beseitigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in Sillenser Deich eine neue Kläranlage gebaut wird.

### VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich zur Zeit eine Kläranlage. Zukünftig soll innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (Zweckbestimmung: Abwasser/Pumpstation) statt der Kläranlage eine Pumpstation eingerichtet und das Vorklärbecken beseitigt werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist die Erstellung eines Schützenhauses geplant. In bezug auf die zukünftige Grundstücksversiegelung (durch die geplante bauliche Anlage) ist zu berücksichtigen, daß durch die Beseitigung des Vorklärbeckens eine entsprechende Grundstücksentsiegelung im Plangebiet vorgenommen wird. Da auch die Stellplätze entsprechend hergerichtet werden (siehe hierzu die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.3), ergibt sich gegenüber der heutigen Situation keine größere Grundstücksversiegelung.

Flächenbilanz:

Für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche =  $973 \times 0,35 = 340,55 \text{ m}^2 = \text{ca. } 341,00 \text{ m}^2$ .

Versiegelung durch Verkehrsflächen = ca.  $220 \text{ m}^2$ .

$341,00 + 220,00 = 561,00 \text{ m}^2$ .

Durch die Beseitigung des Vorklärbeckens ergibt sich zukünftig eine Grundstücksentsiegelung von ca.  $33 \times 17,3 = 570,90 \text{ m}^2 = \text{ca. } 570 \text{ m}^2 > 561 \text{ m}^2$ .

Die Stellplätze werden zukünftig in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eingegrünt. Die Neuanpflanzungen werden auf die vorhandenen Anpflanzungen abgestimmt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Neuanpflanzungen nicht im Plan ausgewiesen wurden, weil sie auf die zukünftige Pumpstation mit den entsprechenden Leitungen abgestimmt werden müssen.

Weil das Bebauungsplangebiet mit einer größeren, zweireihigen Anpflanzung (Erlen und einer Silberweide) eingegrünt ist, fügen sich die geplanten baulichen Anlagen gut in die Umgebung ein.

## IX. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen und teilweise am nord-östlichen Rand (in einer Länge von ca. 50 m) ist ein Graben vorhanden. Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen Graben.

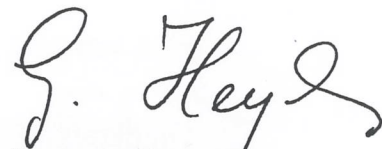
### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird zukünftig über eine neue Grundstückszufahrt an die Straße "Achtern Diek" angebunden.

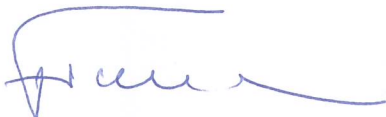
## X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Der Bebauungsplan Nr.119 "Burhave, an der alten Kläranlage" verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

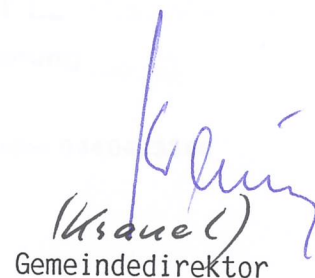
Elsfleth, den 30.7.1991



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



(Franchsen)  
Bürgermeister



(Krauel)  
Gemeindedirektor

Butjadingen, den 20.08.1991