

BEBAUUNGSPLAN NR.123

"BURHAVE, VERLÄNGERUNG LERCHENSTRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
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. 123 "Burhave, Verlängerung Lerchenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften 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
 - 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 "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 als allgemeines Wohngebiet dar.

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

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 123 "Burhave, Verlängerung Lerchenstraße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Bauplätze in Burhave anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß für die Zukunft lediglich die 19 Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 zur Verfügung stehen. Diese Anzahl reicht nicht aus, um die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zukünftig abdecken zu können.

Eine Ausweisung von Wohnbaugebieten am nord-westlichen Ortsrand ist nicht möglich, weil diese Flächen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören (hofnahe Flächen) bzw. nicht im Besitz der Gemeinde sind.

Der vorliegende Planbereich bietet sich zur Bebauung an, weil er in nördlicher und westlicher Richtung an vorhandene Siedlungsgebiete anschließt. Außerdem weist das Plangebiet eine günstige Entfernung zum Ortsmittelpunkt (mit seinen Geschäften) und zum Strandgelände (mit seinen Freizeiteinrichtungen) auf.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 24.6.1992 die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 123 "Burhave, Verlängerung Lerchenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am Rand des Planbereiches verlaufen Gräben.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (als Grünlandfläche), sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Nördlich und westlich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung vorhanden.

Die Wohnhäuser sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Südlich, süd-westlich und östlich des Bebauungsplanbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Viehweiden). Innerhalb der Weideflächen sind keine Anpflanzungen vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 123 "Burhave, Verlängerung Lerchenstraße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22200 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete
(ohne die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen) = 14740 m²

Verkehrsflächen = 2190 m²

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen) = 4750 m²

Wasserflächen (Gräben) = 520 m²

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 nördlich und westlich des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser vorhanden sind, sind im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes (Anschlußflächen an die vorhandene Wohnbebauung) auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um hier eine Erstellung von Reihenhäusern zu ermöglichen (für Bauherren die u. a. aus Kostengründen ein Reihnhaus bauen möchten).

Um das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abzuschirmen, wurde am nord-östlichen und teilweise am süd-westlichen Rand des Plangebietes ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. 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. Bezüglich der Breite der Pflanzstreifen ist zu berücksichtigen, daß neben den 3 m breiten Pflanzstreifen noch eine Begrünung der Grundstücke erfolgt (Gartenanlagen). Hierdurch ergibt sich zukünftig ein abgestufter Übergang von den bebauten Flächen zur offenen Landschaft (Weideflächen ohne Anpflanzungen).

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 auch mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen begrünt werden. Außerdem wird durch diese textliche Festsetzung das Grünvolumen im Plangebiet vergrößert.

Damit die Planstraßen A und B zukünftig den Charakter einer Allee aufweisen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ca. 6612 m² Grünland versiegelt werden ($2190 + 14740 \times 0,3 = 2190 + 4422 = 6612 \text{ m}^2$), sind als Ausgleich zusätzlich zu der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturnahe Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 4750 m²) noch ca. 1,6073 ha landwirtschaftliche Flächen zu extensivieren. In bezug auf die zukünftige Nutzung der Flächen für die Ersatzmaßnahmen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der Planstraßen A und B) und der

Verkehrssicherheit auf den Straßen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorhandenen Gräben am Rand des Bebauungsplangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden zu verhindern, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen. Sie können in Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten erstellt werden.

In Anpassung an die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung, welche primär ein Verblendmauerwerk aufweisen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in die umgebende Siedlungsstruktur zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die Gebäude in der Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der Umgebung nicht vorhanden sind.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf den vorhandenen Schaugraben Nr. 94.

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

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A und B sowie mehrere Grundstückszufahrten und einen Gehweg erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig in nord-westlicher Richtung über die Lerchenstraße und die Strandallee an die Butjadinger Straße (L 860) angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind zum Teil durch Symbol am Wendepunkt der Planstraße A ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$14740 \times 0,3 = 4422 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4422 : 100 = 44,22 = 45 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$45 : 5 = 9 \text{ Parkplätze}$$

Im Bereich des Wendepunktes am Ende der Planstraße A sind 4 Parkplätze durch Symbol ausgewiesen.

Die restlichen 5 Parkplätze wurden textlich festgesetzt (im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7).

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 Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz

ist an der Reiherstraße vorhanden.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Plangebiet beträgt ca. 4422 m².

$$4422 \times 2 \% = 88,44 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der vorhandene Spielplatz an der Reiherstraße (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Burhave (Anschluß Kiebitzstraße)" hat eine Größe von ca. 1300 m². Er wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 mit 300 m² in Anspruch genommen.

$$1300 - 300 = 1000 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2 \text{ (erforderliche Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan Nr. 123)}$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 150 m < 400 m.

Für den vorhandenen Spielplatz an der Reiherstraße (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12) 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 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 Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

- Abfallbeseitigung

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

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über eine geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß jedes Hausgrundstück an die Oberflächenentwässerung angeschlossen wird.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch ein Oberflächenentwässerungsplan zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt.

5. Brandschutz

In bezug auf die Sicherstellung des Brandschutzes wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch ein Unterflurhydrant im Bebauungsplangebiet eingerichtet.

6. Altablagerungen

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

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Beim vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nordseenahes, landwirtschaftlich genutztes Marschengrünland.

Nach den Kartierungen des Landkreises Wesermarsch gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit regionaler Bedeutung für Wiesenvögel, d. h. es liegt am nord-westlichen Rand des zuvor erwähnten Bereiches.

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Wesermarsch gehört das Bebauungsplangebiet größtenteils zu einem "Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften -", d. h. es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Nach Kartierung der Biotoptypen durch die "Planungsgruppe Grün" handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um mesophiles Grünland.

Das mesophile Grünland ist aufgrund der geringeren Bewirtschaftungsintensität von deutlich höherem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften als das Intensivgrünland. Die Artenzahlen sind deutlich höher. Auch für die landwirtschaftliche Eigenart der Butjadinger Marsch ist das mesophile Grünland allgemein von großer Bedeutung. Es dient u. a. dem Boden- und Gewässerschutz, da hier in der Regel nur mäßige Düngung erforderlich ist und auf Pestizide verzichtet werden kann. Bei den Gräben handelt es sich zumeist um solche mit Hauptentwässerungsfunktion, häufig geräumt, weitgehend vegetationslos, meist nur spärliche Ufervegetation, angrenzende Nutzung fast immer bis zum Grabenrand.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund des Vorkommens von mesophilem Grünland und insbesondere durch die benachbarte Lage des süd-östlichen Planbereiches zu den naturnahen Elementen der Sillenser Brake für die Wiesenvogelarten von besonderen Wert.

Die das Plangebiet umgebenden intensiv unterhaltenen Gräben werden nur von wenigen euryöken Tierarten besiedelt. Für Libellen und Amphibien haben diese Gewässer nur eine geringe Bedeutung. Ähnlich artenarm sind auch die häufig gepflegten Grabenränder.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 genutzt, bebaut und begrünt.

Damit sich das Bebauungsplangebiet gut in die Umgebung einfügt, wurde am nord-östlichen und teilweise süd-westlichen Rand des Plangebietes (zur offenen Landschaft hin) ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen, welcher zukünftig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen. An den übrigen Rändern ist ein Pflanzstreifen nicht erforderlich, weil hier das Plangebiet an eine vorhandene Wohnbebauung anschließt oder hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurde.

Damit die Planstraßen zukünftig den Charakter einer Allee aufweisen, sind sie entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes zu begrünen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes wurde textlich festgesetzt, daß je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen ist.

Hierdurch wird auch das Grünvolumen im Plangebiet vergrößert. Bäume haben vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, so binden sie Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

Weil der süd-östliche Randbereich in der Nähe der Sillenser Brake liegt, wurde der süd-östliche Teil des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 ca. 6612 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden ($2190 + 14740 \times 0,3 = 2190 + 4422 = 6612 \text{ m}^2$), wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von 4750 m² ausgewiesen und die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage dieser Fläche ergab sich in bezug auf die Sillenser Brake, welche süd-östlich des Plangebietes verläuft. Hierdurch ergibt sich zukünftig eine Pufferzone zwischen der Sillenser Brake und der geplanten Bebauung.

Weil diese Ausgleichsfläche die zukünftige Bodenversiegelung nicht ausgleicht (6612 m^2 versiegelte Bodenfläche - 4750 m^2 Ausgleichsfläche = 1862 m^2), sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ca. 1,6073 ha landwirtschaftlich genutzte Weidefläche im Bereich der Sillenser Brake zu extensivieren (siehe hierzu die Planzeichnung). Um diese Fläche für die Wat- und Wiesenvögel aufzuwerten, ist die landwirtschaftliche Nutzung zu begrenzen. Das heißt, zwischen dem 15. März und 15. Juni darf keine Bearbeitung erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung auf maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt. Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Butjadingen. Die zukünftige Nutzung der Ersatzfläche wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung sichergestellt. Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Ersatzfläche sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind. Außerdem ist in diesem Bereich der vorhandene Röhrichtbestand entlang der Sillenser Brake in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - soweit erforderlich - zu ergänzen.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am Rand des Bebauungsplangebietes sind Gräben vorhanden.

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 und die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den vorhandenen Schaugraben Nr. 94 wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

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

Verkehrerschließung = 260 000 DM

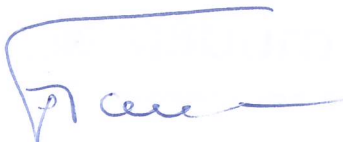
Ver- und Entsorgung = 120 000 DM

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 7.10.1993



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



Bürgermeister

Butjadingen, den 2. NOV 1993



Gemeindedirektor