

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 144

“BURHAVE, FERIENHAUSGEBIET“
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 044 04 / 33 66

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet"
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- III. Änderungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art der Nutzung)
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
- VII. Wasserwirtschaft
- VIII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung wurde der vorliegenden Änderungsbereich als Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

Innerhalb der Grünfläche ist in bezug auf das südlich bzw. westlich der Grünfläche geplante Sondergebiet (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet) sowie in bezug auf den nördlich bzw. nord-östlich der Grünfläche vorhandenen Gewerbebetrieb die Errichtung eines Lärmschutzwalles (entsprechend der durchgeführten Schallimmissionsuntersuchungen) erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde aus der vorgenannten 40. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" mit baugestalterischen Vorschriften entwickelt.

Im Bebauungsplan Nr. 144 wurde der vorliegende Änderungsbereich zum Teil als Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), zum Teil als Wasserfläche (Gräben), zum Teil als Straßenverkehrsgrünfläche, zum Teil als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Zweckbestimmung: Sammelplatz für Müll, Sonderabfälle und Bioabfälle) und zum Teil als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Zweckbestimmung: Fläche für Elektrizität (Trafostation)) ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche wurde eine Fläche für Aufschüttungen, welche zum Teil bis an die benachbarte Grundstücksgrenze heranreicht, ausgewiesen. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Aufschüttungen soll der erforderliche Lärmschutzwall erstellt werden.

II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" wurde im vorliegenden Bereich geändert, um möglichen Rechtsansprüchen aufgrund der Grenzabstands-

regelung zum benachbarten Gewerbebetrieb einen größeren Spielraum einzuräumen und eine weitere Entwicklung des bisherigen Gewerbebetriebes sicherzustellen.

Der Lärmschutzwall einschl. aufgesetzter Holzwand sind so bemessen, daß unter Zugrundelegung der Schallimmissionsuntersuchungen ein vollwertiger Gewerbebetrieb gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan an dieser Stelle ermöglicht wird.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde die Wallneigung so verändert, daß der Lärmschutzwall zukünftig unter Beachtung der Niedersächsischen Bauordnung und der beigefügten Schallimmissionsuntersuchungen innerhalb der Grünfläche errichtet werden kann.

In bezug auf die Schallimmissionsuntersuchungen ist zu berücksichtigen, daß bei diesen Untersuchungen von der augenblicklichen Nutzung (maximal zulässigen Nutzung) ausgegangen wurde. Wäre man von der genehmigten Nutzung ausgegangen, hätte sich eine geringere Wallhöhe ergeben. Insofern stellt der geplante Wall insgesamt eine Verbesserung für den benachbarten Gewerbebetrieb dar.

III. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 11.2.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des BauGB.

IV. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)

Das Änderungsgebiet umfaßt eine Grünlandfläche, welche früher landwirtschaftlich genutzt wurde (als Weidefläche). Innerhalb der Grünlandfläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Am nördlichen Rand des Änderungsgebietes befindet sich ein Graben.

Außerdem verläuft ein Graben innerhalb des Änderungsbereiches (am südlichen Rand des Änderungsbereiches). Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

V. Planungsumfang (Flächengröße, Art der Nutzung)

Die Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3090 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Grünfläche

(Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) = 2620 m²

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(Zweckbestimmung: Sammelplatz für Müll, Sonderabfälle und Bioabfälle)

= 220 m²

Wasserfläche (Gräben)

= 180 m²

Straßenverkehrsgrünfläche

= 70 m²

Die Art der Nutzung ergab sich in Anpassung an die 40. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 144 "Burhave, Ferienhausgebiet". Aufgrund der genauen Vermarkung der Wendeanlage ergab sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 144 eine Vergrößerung des ausgewiesenen Sammelplatzes für Müll, Sonderabfälle und Bioabfälle.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ergab sich in bezug auf die beigefügte schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage) bzw. den Gewerbebetrieb, welcher am nord-östlichen Rand des Änderungsgebietes vorhanden ist (Fa. Linneweber). Die textliche Festsetzung Nr. 2 ergab sich in bezug auf eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vom Wall.

In bezug auf die zukünftige Gestaltung und Pflege der Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit sich der Sammelplatz für Müll, Sonderabfälle und Bioabfälle gut in die Umgebung einfügt, ist er mit einer 1,80 m hohen Holzwand zu umgeben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die

vorhandenen Gräben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf die geplante Transformatorenstation.

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. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich an der nord-östlichen Seite des Änderungsgebietes eine ovale Wurt befindet. Außerdem ist in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsgebietes eine Wurt und ein Deich vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan).

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

In bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 keine grundlegenden Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 144, weil die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 eine Veränderung des Lärmschutzwalles zum Inhalt hat.

VII. Wasserwirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 macht eine Änderung des verbindlichen Oberflächenentwässerungsplanes nicht erforderlich.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vom Wall sicherzustellen, ist die Anlegung einer Grube am Wallfuß vorgesehen. Die Grube wird ordnungsgemäß an das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem angeschlossen.

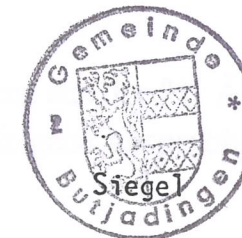
VIII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 ergeben gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 144 keine Mehrkosten.

Elsfleth, den 18.5.1998

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

Bürgermeister



Butjadingen, den 20.5.1998

Gemeindedirektor