
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 154

„Waddens, Brüddewarder Weg“

mit baugestalterischen Vorschriften

der Gemeinde Butjadingen



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

Am Weserdeich 3 • 26932 Elsfleth-Lienen • Telefon 04404/ 3366

Telefax 04404/ 2478

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddesn, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Änderungsbeschluß
- V. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. 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
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddesn, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Änderungsbeschluß
- V. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. 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
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum", d. h. in den "Ländlichen Räumen" sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

In bezug auf die vorliegende Planung ist zu berücksichtigen, daß gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in den "Ländlichen Räumen" durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Weil der Ort Waddens kein Grundzentrum ist, sind in Waddens nur im Rahmen der Eigenentwicklung Bauplätze zur Verfügung zu stellen, d. h. die Anzahl der zukünftigen Bauplätze hat sich am Eigenbedarf des Ortes zu orientieren.

Außerdem befindet sich die Gemeinde Butjadingen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen teilweise in einem Erholungsraum, der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Ort Waddens nicht in diesem Gebiet liegt (siehe hierzu das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil II, Beikarte 5).

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (die 52. Flächennutzungsplanänderung) der Gemeinde, genehmigt am 25.5.2000, stellt das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" ist der Änderungsbereich zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Straßenverkehrsfläche und zum Teil als Wasserfläche (vorh. Gräben) ausgewiesen.

III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 154 "Waddesn, Brüddewarder Weg" wurde geändert, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Verkehrsfläche auf das erforderliche Maß zu reduzieren, d. h. beim vorliegenden Erschließungskonzept wird die Verkehrskehrfläche gegenüber dem bisherigen Erschließungskonzept um 185 m² verringert. Die Verringerung der Verkehrsfläche ist sowohl im Interesse des Naturschutzes (geringere Bodenversiegelung) als auch im Interesse der zukünftigen Bauherren (geringere Erschließungskosten). Außerdem ergeben sich im Rahmen des vorliegenden Erschließungskonzeptes günstigere Grundstückszuschnitte.

IV. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 10.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Waddens, Brüddewarder Weg" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-östlichen, süd-westlichen und süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf. Der Änderungsbereich umfaßt einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 154. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 wurde mit der Erschließung des Baugebietes, bei dem es sich um eine ehem. landwirtschaftliche Fläche (Weidefläche) handelt, begonnen. Anpflanzungen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6152 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete = 4882 m²

Verkehrsflächen = 765 m²

Wasserflächen = 505 m²

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird aufgrund des veränderten Erschließungskonzeptes die Straßenverkehrsfläche um 185 m² verringert. Dies ist sowohl aus ökologischer Sicht (geringere Bodenversiegelung) als auch aus Sicht der zukünftigen Bauherren (geringere Erschließungskosten) sinnvoll. Außerdem ergeben sich mit dem veränderten Erschließungskonzept bessere Grundstückszuschnitte.

Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise die textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die nachrichtlichen Eintragungen ergaben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur das Erschließungsnetz verändert wurde.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 154 wurde mit den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet begonnen.

- Veränderungen durch die Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das ursprüngliche Erschließungs-

konzept im vorliegenden Bereich verändert (siehe hierzu den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 und die vorliegende Planzeichnung).

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Änderungsbereich wird zukünftig in nord-östlicher Richtung über den Brüddewarder Weg an die Burhaver Straße (L 858) angebunden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Änderungsgebiet nur einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 154 umfaßt.

2. Öffentliche Parkplätze

In bezug auf die erforderlichen Parkplätze wird auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 verwiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Änderungsbereich nur einen kleinen Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umfaßt.

3. Spielplatz

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Straßenverkehrsfläche gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 um 185 m^2 verringert und damit verbunden die Grundstücksfläche um 185 m^2 vergrößert.

Die Geschoßfläche wird dadurch um $185 \times 0,3 = 56 \text{ m}^2$ vergrößert.

$$\begin{array}{r} 6237 \text{ m}^2 \text{ (Geschoßfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 154)} \\ + \quad 56 \text{ m}^2 \\ \hline 6293 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$6293 \times 2 \% = 125,86 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 ausgewiesenen Spielplatz hat eine Größe von $400 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $210 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

- Abwasserbeseitigung

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

- Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

- 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 gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan, welcher für den Bebauungsplan Nr. 154 aufgestellt wurde, abgeleitet.

5. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch ein Unterflurhydrant eingerichtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Änderungsgebiet einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 umfaßt.

6. Altablagerungen

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

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 154, welcher früher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde (als Grünlandfläche). Der Bebauungsplanbereich wird zur Zeit erschlossen und für eine Bebauung hergerichtet.

Nach den Aussagen im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wesermarsch gehört der Änderungsbereich zu einem Bereich mit eingeschränkter Leistungs-

fähigkeit des Naturhaushaltes -Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften-. Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potential aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Intensivgrünland ausgewiesen. Das Änderungsgebiet liegt nach den Aussagen im Landschaftsplan in keinem wichtigen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 wird die Straßenverkehrsfläche um 185 m² reduziert. Die Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche ist sowohl aus ökologischer Sicht vorteilhaft (geringere Bodenversiegelung) als auch im Interess der zukünftigen Bauherren (geringere Erschließungskosten).

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154 die Verkehrsfläche und damit verbunden die Bodenversiegelung verringert wird, ergeben sich für den Naturschutz durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen, süd-westlichen und süd-östlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein Graben.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich eine Verringerung der Straßenverkehrsflächen zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke.

XI. Kosten der Durchführung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine Mehrkosten gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154.

Elsfleth, den 15.3.2001



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



Butjadingen, den 23.3.2001