



Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155

Anschluss Achtern Diek

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Juli 2012



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 155 <i>Anschluss Achtern Diek</i>	1
1 EINLEITUNG	8
1.1 Planungsanlass.....	8
1.2 Rechtsgrundlagen.....	9
1.3 Lage des Plangebietes	9
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	9
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	11
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	12
3.2.2 Nachbarschutzrechtliche Belange	12
3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung	13
4 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	13

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 155 (1. Änderung) der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2006 soll in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 2 geändert werden. Der Bebauungsplan weist als bauliche Nutzung überwiegend Allgemeine Wohngebiete aus. Dies entspricht auch der Nutzungsstruktur der südlich und östlich angrenzenden Bebauung. In nördlicher Richtung grenzt, nur durch eine Grünfläche getrennt, eine Pumpstation auf dem Gelände einer ehemaligen Kläranlage an, daran wiederum Ferienhausgebiete. Diese letztgenannte Struktur prägt den Bereich bis zur Deichlinie.

Der Bebauungsplan Nr. 155 (1. Änderung) hat im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 u. a. „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“, die ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO zulässig wären, von der Auflistung der zulässigen Nutzungen explizit herausgenommen. Dies gilt auch für die übrigen ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

Die Gemeinde Butjadingen möchte nunmehr die Möglichkeit zur untergeordneten Einrichtung von Ferienwohnungen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 nicht mehr ausschließen. Sie sieht darin die Möglichkeit der Schaffung eines fließenden Überganges von der Ferienhausbebauung nördlich des Plangebietes zu der Wohnbebauung im Süden. Weiterhin verkennt sie nicht, dass sie damit die Attraktivität des Baugebietes erhöhen und somit eine wachsende Nachfrage befriedigen kann.

Um jedoch auch keine übermäßige Entwicklung von Ferienwohnungen, Pensionen etc. in diesem Bereich zuzulassen, soll gesichert werden, dass nur auf max. 30 % der Baugrundstücke pro Bauabschnitt entsprechende Nutzungen zugelassen werden. Diese Regelung soll das verträgliche Miteinander bestehender (und geplanter) Wohnbebauung zu den touristischen Nutzungen absichern und zudem dafür sorgen, dass die geplante Ausprägung des Baugebietes als Wohngebiet erhalten bleibt. Zudem wird darüber gesichert, dass nicht alle Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nur in einem Bereich des Plangebietes konzentriert werden. Dabei wird innerhalb der Festsetzung § 8 auch der Begriff „Bauabschnitt“ zur Verdeutlichung erläutert. Zur Konkretisierung wird weiterhin innerhalb der textlichen Festsetzung graphisch verdeutlicht, welchen Bereich der 1. Bauabschnitt betrifft.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für den größten Teil des Plangebietes die Gebäudelänge auf 20 m begrenzt werden. Für einen untergeordneten Teil des Plangebiets, der auch von der übrigen geplanten Bebauung abgesetzt ist, soll diese Einschränkung nicht getroffen werden.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann die Änderung nach dem Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Burhaves.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bebauung an der Hermann-Allmers-Straße, der Weserstraße und der Straße „Achtern Diek“. In westliche Richtung befinden sich Grünflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Der Bereich von Burhave ist dabei als Grundzentrum und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen, zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Sowohl in den Siedlungsbereichen als auch im weiteren Umland sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Mögliche Raumnutzungskonkurrenzen von Schutz- und Nutzfunktionen sind weitgehend zu vermeiden. Burhave als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 'Fremdenverkehr' soll als geeigneter Standort für Erholungsflächen und Erholungseinrichtungen gesichert und vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Die Planungen entsprechen somit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher, südlicher und östlicher Richtung weitere Wohnbauflächen, in nördlicher Richtung Grün- und Versorgungsflächen sowie Sondergebiete für Ferienhäuser.

Bebauungspläne/ Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die Plangebiete gilt die 1. Änderung der Bebauungsplan Nr. 155 der Gemeinde Butjadingen. Der Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung basiert auf einem Erschließungssystem, welches auch durch diese 2. Änderung nicht geändert werden soll. Insofern ist hier die Planzeichnung nicht anzupassen. Auch die Ausnutzungsziffern sollen nicht einer Änderung unterliegen, die Dimensionierung der Gebäudekörper und die Versiegelungsmöglichkeit soll unverändert verbleiben.

Insofern kann auf eine quantitative Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 in Burhave ist die geänderte Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen, nach der im Plangebiet auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden sollten. Diese untergeordnete Nutzungsmöglichkeit konterkariert nicht die Zielsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, vergrößert aber wie auch die Möglichkeit der Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe oder von Verwaltungen die Nutzungsvielfalt im Bebauungsplangebiet. Dies trägt zu einer verbesserten Vermarktungsmöglichkeit der Grundstücke bei, zumal dies derzeit auch mit Ausnahme eines noch nicht vollständig umgesetzten Baugebietes in Stollhamm das einzige erschlossene Baugebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in der Gemeinde darstellt. Weiterhin wird durch die Ausweitung der möglichen Nutzungen die Abstufung zwischen den nördlich angrenzenden Ferienhausgebieten und den übrigen bestehenden Wohngebieten südlich und östlich des Plangebietes abgedeckt. Zudem entsteht dadurch im Plangebiet ein Wohngebiet, welches sich von den übrigen nachbarschaftlichen Wohngebieten nicht sonderlich unterscheidet. Auch in diesen sind ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht explizit ausgeschlossen.

Weiterhin soll im Plangebiet eine maßstäbliche Bebauung entstehen, die sich an die angrenzende Bebauung, die durch Einfamilienhausstrukturen gekennzeichnet ist, anpasst. Aus diesem Grunde soll eine abweichende Bebauung festgesetzt werden, wobei die abweichende Bauweise dadurch gekennzeichnet ist, die Gebäudelängen 20 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sind an das Gebäude angebaute Garagen oder Carports in der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mit einzurechnen. Diese Regelung gilt nicht für das Flurstück 2/26 der Flur 3. Hier ist bereits im Parzellierungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 eine größere Grundstücksaufteilung vorgenommen worden. Dies geschah vor dem Hintergrund der anderen Umgebungsstruktur (isolierte Lage dieses Bauplatzes mit Nähe zur Pumpstation), die auch in Zusammenhang mit dem Grundstückszuschnitt eine größere Gebäudelänge

nicht ausschließt. Hier soll die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise, die 50 m lange Gebäude zulässt, nicht verändert werden.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Seitens des Landkreises wurde auf mögliche Konflikte zwischen Wohnnutzungen und touristischen Nutzungen hingewiesen. Dazu verwies die Gemeinde darauf, dass dieses im Küstenraum und somit auch in Burhave nicht unüblich ist, zudem verfügen die Touristen i. d. R. auch über ein Ruhebedürfnis.

Weiterhin erging ein Hinweis, wonach das Flurstück 2/26, für das die offene Bauweise gilt, zur Verdeutlichung gekennzeichnet werden sollte, der Anregung wurde gefolgt. Abschließend wurden Hinweise zur Erschließung vorgebracht, die auf der Ebene der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die städtebaulichen Gründe für die Planänderung hinterfragt. Zielsetzung der Planung ist die Möglichkeit der untergeordneten Einrichtung von Ferienwohnungen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen. Die Planung sieht darin die Möglichkeit der Schaffung eines fließenden Überganges von der Ferienhausbebauung nördlich des Plangebietes zu der Wohnbebauung im Süden vor. Die Gemeinde Butjadingen verkennt dabei nicht, dass sie damit die Attraktivität des Baugebietes erhöhen und somit eine wachsende Nachfrage befriedigen kann. Zudem verbindet sie mit der Nutzungserweiterung die Hoffnung auf zügigere Umsetzung der Bebauung und somit der Erschließung des Baugebietes an siedlungsstrukturell günstiger Lage.

Weiterhin sollte eine zu große Massierung der Ferienutzungen vermieden werden. Aus diesem Grunde ergänzte die Gemeinde eine Festsetzung, nach der Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ pro Bauabschnitt auf maximal 30% der Anzahl der Baugrundstücke zulässig sind.

Die offene Bauweise für das Grundstück 2/26 wurde ebenfalls hinterfragt, dadurch könnte ein überdimensioniertes, maximal 50 m langes Gebäude entstehen. Faktisch ist es aber so, dass unter Berücksichtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der einzuhaltenen Grenzabstände ein maximal 30 m breites Gebäude entstehen kann. Dies wird in der Eingangssituation in das Baugebiet für verträglich gehalten.

Auch wurde die Zufahrtssituation in das Baugebiet hinein für kritisch erachtet. Die Erschließung mit nur einer Zufahrt ist aus eigentumsrechtlicher Sicht jedoch alternativlos und zudem auch für andere Wohngebiete Butjadingens nicht unüblich, zudem ist die Frage der Erschließung nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung gewesen.

Zudem ergingen Hinweise zu den Grundstückskosten in Zusammenhang mit der Ausweisung als Wohngebiet, in der Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig waren, sowie zum Investor für die Umsetzung der Planungen. Beide Aspekte stellen jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung dar und sind somit auf dieser Ebene nicht zu regeln.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Nachbarschutz,
- Ver- und Entsorgung.

3.2.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist in diesem Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Da die noch entstehenden Gebäude aufgrund bestehenden Bebauungsplanrechts bereits umsetzbar sind, ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Insofern sind hier die Belange von Natur und Landschaft bzw. der Eingriffsregelung nicht betroffen.

3.2.2 Nachbarschutzrechtliche Belange

Durch die Bebauungsplanänderung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sind derzeit nicht zulässig. Sie sollen zukünftig jedoch in untergeordnetem Rahmen („ausnahmsweise“) zugelassen werden. Eine relevante Einschränkung der im Bebauungsplangebiet bestehenden zwei Wohnnutzungen sowie der angrenzenden Wohngebiete wird jedoch nicht gesehen, da durch diese Nutzungen kein erheblicher Störungs- oder Unruhegrad auftreten wird. Diese Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, sie sind also untergeordneter Natur. Weiterhin entsprechen sie auch dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes, ihnen wird daher bereits ein vergleichsweise niedriger Störungsgrad zugemessen. Insofern gewichtet die Gemeinde ihre städtebauliche Zielsetzung mit einer höheren Nutzungsvielfalt und somit auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke höher als potenzielle geringfügige Beeinträchtigungen für die bestehenden Anwohner und die Nachbarschaft. Im Übrigen bieten die Bebauungsplanänderung auch den Anwohnern im Plangebiet eine höhere Nutzungsvielfalt, zudem wird bei einer schnelleren Umsetzung der Planungen ein Endausbau der Erschließungsanlagen forciert. Auch hiervon profitieren die Anwohner im Plangebiet.

Die Regelung der abweichenden Bauweise sichert das Einfügen der Gebäude in die Nachbarschaft, Betroffenheiten werden dadurch nicht ausgelöst.

3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist bereits sichergestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen zu erwarten.

4 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

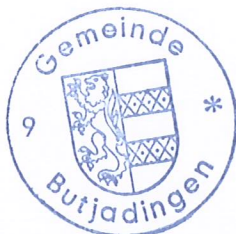
Aufstellungsbeschluss	12.07.2011
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	15.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	29.02.2012
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB	08.03.2012 bis 23.04.2012
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.07.2012

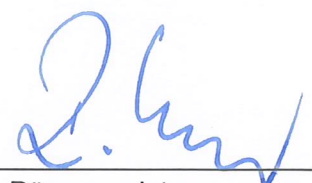
Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 12.07.2012




Bürgermeister