



BEBAUUNGSPLAN NR. 22

— STOLLHAMM, SEEFELDER STR. —
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



A+H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Eißfeldt-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 66

Bezeichnung des Entwurfs

Bezeichnung des Entwurfs: ...

Inhaltsverzeichnis

- I. Zwecksetzung des Entwurfs
- II. Anlaß des Entwurfs
- III. Inhalt des Entwurfs
- IV. Ausführung
- V. Anlagen des Entwurfs

Verfahrensverlauf

Verfahrensverlauf: ...

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf.

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.22 - Stollhamm, Seefelder Str. -
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Einen rechtsgültigen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.22 - Stollhamm, Seefelder Str. - der Gemeinde Butjadingen wurde aufgestellt, weil die Molkerei "Botterbloom" an diesem Standort, der eine zentrale Lage hinsichtlich des Milcheinzugsgebietes aufweist, ein Milchsammlager errichten möchte.

Das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan am Harlerweg in Stollhamm ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet eignet sich als Standort nicht, da der Harlerweg in Verbindung mit

der Brücke über das Stollhammer Tief dieser Verkehrsbelastung nicht gewachsen ist. Außerdem wurden in diesem Bereich die Wohnbauflächen so nahe an das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet herangeführt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Betriebsteile zugelassen werden sollten, die nicht wesentlich störend sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes sind aber Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß bei diesem Standort nur die relativ leichten Milchfahrzeuge, welche die Milch anliefern, durch den Ort fahren müssen.

Um eine optimale Integration in die Umgebung zu erreichen, erhält das eingeschränkte Gewerbegebiet an der nördlichen, östlichen und südlichen Seite eine 6m breite, stufenförmige Bepflanzung sowie an der westlichen Seite eine 5m breite, stufenförmige Bepflanzung. Außerdem wird die Höhe der Milchsammeltanks, welche mit einer geeigneten - der Umgebung angepaßten - Farbe anzustreichen sind, auf 11m (über Geländeoberkante) und die Höhe der übrigen baulichen Anlagen, welche mit Satteldächern zu versehen sind, auf 10m (über Geländeoberkante) beschränkt.

III. Inhalt des Planes

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen betragen ca.:

eingeschränktes Gewerbegebiet:	3 880 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	: 1 120 m ²
Verkehrsfläche	: 200 m ²

Um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden, wird die Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören, sowie am nördlichen, östlichen, südlichen

und westlichen Rand eine 6m bzw. 5m breite stufenförmige Bepflanzung gemäß der Anlage zur Begründung vorgesehen.

Um den Verkehrsfluß auf der Seefelder Straße (L 55) nicht zu beeinträchtigen, wird die Seefelder Straße so verbreitert, daß sich eine separate Rechtsabbiegespur (Verzögerungsstrecke) ergibt.

IV. Infrastruktur

Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Seefelder Straße (L 55).

Da langfristig eine weitere Ausdehnung des Ortes in südlicher Richtung zu erwarten ist (eine Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem EWE-Umspannwerk und der vorh. Bebauung), ist dieser zusätzliche Anschluß an die Seefelder Straße (L 55) vertretbar.

Um den Verkehrsfluß auf der Seefelder Straße (L 55) nicht zu beeinträchtigen ist zur gegebenen Zeit die Seefelder Straße so zu verbreitern, daß sich im Bereich der Einfahrt eine separate Rechtsabbiegespur (Verzögerungsstrecke) ergibt. Die für die Verbreiterung der Seefelder Straße erforderliche Verkehrsfläche ist im Plan ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Plangebietes richtet sich nach den baulichen Anlagen sowie dem Produktionsablauf des dort geplanten Milchsammellagers der Molkerei "Botterbloom", wobei eine Trennung der Ein- und Ausfahrt, welche unbedingt beschildert werden muß, aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

Über den verkehrlichen Anschluß des Plangebietes ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, deren wesentlichste Bestandteile die technische Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt und die Kostenregelung sind.

Einstellplätze

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu den §§46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung sind nachfolgend ermittelte Einstellplätze

für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen ordnungsgemäß und sicher im eingeschränkten Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen: Geht man von 1 Einstellplatz je 2 Beschäftigte aus, so ergeben sich bei 12 Beschäftigten = 6 Einstellplätze.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 10 Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Der Wasserbedarf für das Milchsammellager der Molkerei Botterbloom eG beträgt täglich ca. 20m^3 . Diese Wassermenge führt zu keiner wesentlichen Änderung der Netzverhältnisse. Die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist, wenn dies gewünscht wird, ebenfalls möglich.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen. Die vorhandene Kläranlage in Stollhamm kann die zusätzlich anfallende Abwassermenge noch aufnehmen. Der Abwasseranfall des Milchsammellagers der Molkerei Botterbloom eG entspricht etwa 100 EGW. Da die Kläranlage Stollhamm, welche eine Kapazität von 1200 EGW besitzt, bisher erst mit einem Abwasseranfall von 800 bis 850 EGW belastet ist, kann sie die zusätzliche Abwassermenge noch aufnehmen. Da es sich bei dieser Berechnung (Nachweis) jedoch um grob geschätzte Werte handelt, sind evtl. Maßnahmen (z. B. Zwischenspeicherung) zur dosierten Zugabe in das Kanalnetz einzuplanen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines nach der Genehmigung des Bebauungsplanes aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes abgeführt.

Die Überfahrten (Ein- und Ausfahrt) über den Schaugraben Nr.167 an der Ostseite der L 55 sind zu verrohren. Die Verrohrung ist

im Durchmesser und der Höhenlage der Verrohrung des Nachbargrundstückes (EWE) anzugleichen (Minstdurchmesser = 70cm). Für die Herstellung der Verrohrung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird vom Landkreis Wesermarsch - untere Wasserbehörde -, Poggenburger Str. 15, 2880 Brake/Unterweser, erteilt.

Das Dachwasser und das Oberflächenwasser der nicht befestigten Flächen kann den Vorflutern zugeführt werden. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen (Wege, Parkplätze) ist, sofern es in Vorfluter abgeleitet werden soll, über eine Abscheideanlage zu leiten.

Da das vorhandene Gelände relativ niedrig liegt, ist zu berücksichtigen, daß die Zuwässerung auf NN + 0,20m eingestaut wird.

V. Kosten der Durchführung

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


Verkehrerschließung	80 000,00 DM
Ver- und Entsorgung	50 000,00 DM
Bepflanzungen	30 000,00 DM

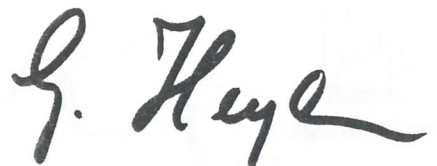
Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig sind, erfolgt durch den Betrieb, der sich an diesem Standort ansiedeln möchte.

Elsfleth, den 6.9.1982

Hat vorgelegen
Brake, den 14.12.82
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage


(Lange)
Baudirektor





A + H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Hans-Joachim Arends Architekt
Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404 3344

Sträucher

kleine Bäume + Sträucher

große Bäume

kleine Bäume + Sträucher

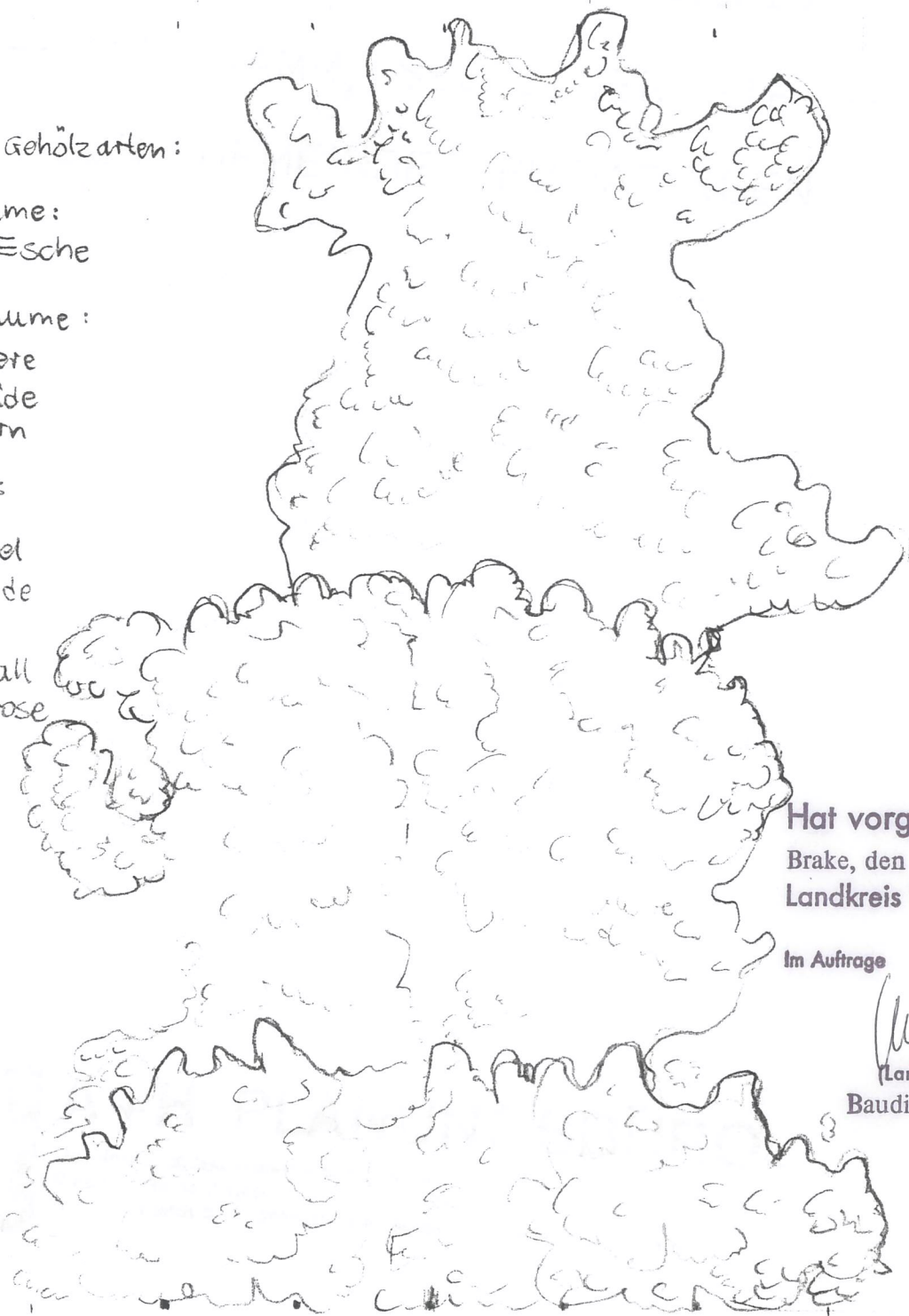
Sträucher

Geeignete Gehölzarten:

Große Bäume:
Eiche, Esche

kleine Bäume:
Vogelbeere
Silberweide
Feldahorn

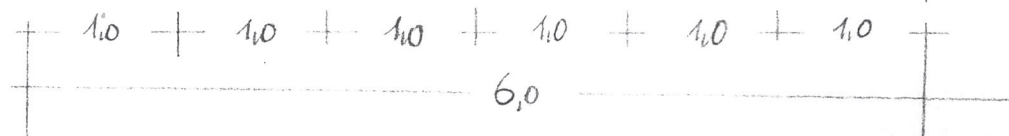
Sträucher:
Hasel
Hartniegel
Purpurweide
Holunder
Schneeball
Büschelrose



Hat vorgelegen
Brake, den 14.12.82
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Signature)
(Lange)
Baudirektor



Anlage zur Begründung v. 6.9.82