

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Großwürden“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

der Gemeinde Butjadingen



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

**Am Weserdeich 3 – 26931 Elsfleth-Lienen – Telefon 04404/3366
Telefax 04404/2478**

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großwürden“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Aufstellungsbeschluss
- V. Beschreibung des Änderungsgebietes
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. Infrastruktur
 1. Verkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 3. Brandschutz
 4. 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. Veränderungen durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung

I. Raumordnung und Landesplanung

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 den vorliegenden Änderungsbereich, der einen Teil des vorhandenen Ferienhausgebietes in Großwürden umfasst, ist zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde Butjadingen nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** entlang der Küste zum Teil in einem Erholungsraum befindet, der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch** (Entwurf) wurde diese Aussage entsprechend berücksichtigt.

Als Vorsorgegebiete für Erholung kommen Gebiete in Betracht, die auf Grund ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung sind und als solche gesichert und weiterentwickelt werden sollen. In den Vorsorgegebieten für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten oder so zu regeln, dass die Erholungsnutzung dauerhaft und umweltverträglich gesichert wird.

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich in diesem Erholungsraum.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (die 2. Flächennutzungsplanänderung, Teilfläche Nr. 3) stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großwürden“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“ ist der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen.

III. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“ wurde im vorliegenden Bereich geändert, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine bessere Bebauung der angrenzenden Grundstücke sowie eine verkehrsgerechtere Erschließung des Gebietes zu ermöglichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine Erschließung des Änderungsgebietes mit einem Wendehammer vor. Durch diese Art der Grundstückerschließung geht ein großer Teil der bebaubaren Grundstücksfläche verloren. Außerdem muß bei dieser Erschließungsart der gesamte Fahrzeugverkehr durch die langgestreckte, südlich angrenzende Ferienhaussiedlung abgeleitet werden. Hierdurch wird die vorhandene Erschließungsstraße, welche schon jetzt vom Ferienfahrzeugverkehr stark frequentiert wird, zusätzlich belastet.

Die geplante Erschließung ermöglicht als Durchgangsstraße die Ableitung des anfallenden Fahrzeugverkehrs sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung. Außerdem ergibt sich bei dieser Art der Grundstückerschließung eine bessere Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke (Wegfall des Wendehammers).

IV. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 3.4.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großwürden“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

V. Beschreibung des Änderungsgebietes

Am nördlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft der „Sinswürder Weg“, d. h. der Änderungsbereich wird zukünftig in nördlicher Richtung an den „Sinswürder Weg“ angebunden.

Außerdem ist am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes ein Graben vorhanden. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf. Die westliche Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich durch die ausgewiesene Deichsicherungszone von 50 m.

Der Änderungsbereich wird zur Zeit als Grünlandfläche genutzt. Innerhalb der Grünlandfläche sind keine erhaltenswerten Anpflanzungen vorhanden.

Der Änderungsbereich ist von Ferienhäusern umgeben. Die Ferienhäuser sind mit Gartenanpflanzungen eingegrünt.

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

Die Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großwürden“ ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2980 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete)	= 2010 m ²
Straßenverkehrsflächen	= 585 m ²
Wasserflächen (Gräben)	= 320 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) (Fläche für die erforderl. Ausgleichsmaßnahmen)	= 65 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 und 2 ergaben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“.

Weil es sich bei den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen um private Verkehrsflächen handelt, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch durch die zukünftige Erschließung der geplanten Ferienhausgrundstücke sichergestellt werden.

Weil zukünftig gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ca. 45 m² Bodenfläche mehr versiegelt wird (durch Straßenverkehrsflächen), wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen (erforderliche Ausgleichsmaßnahme).

Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 ergaben sich in bezug auf die vorhandenen Gräben sowie unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen (Grabenverrohrungen).

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 ergab sich in bezug auf die ausgewiesenen Sichtfelder.

Weil ein Teil der ausgewiesenen Planstraße innerhalb der Deichsicherungszone liegt, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

VII. Infrastruktur

1. Verkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nördlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft der „Sinswürder Weg“. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Änderungsgebiet wird zukünftig durch die ausgewiesene Planstraße erschlossen.

- Anschluss an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Änderungsbereich wird zukünftig in nördlicher Richtung an den „Sinswürder Weg“ und in südlicher Richtung an den „Großwürder Weg“ angebunden. Der „Großwürder Weg“ mündet in süd-östlicher Richtung in die Butjadinger Straße (K 184).

2. 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 seitens des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Eckwarden.

- Stromversorgung

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

- Gasversorgung

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

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes 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.

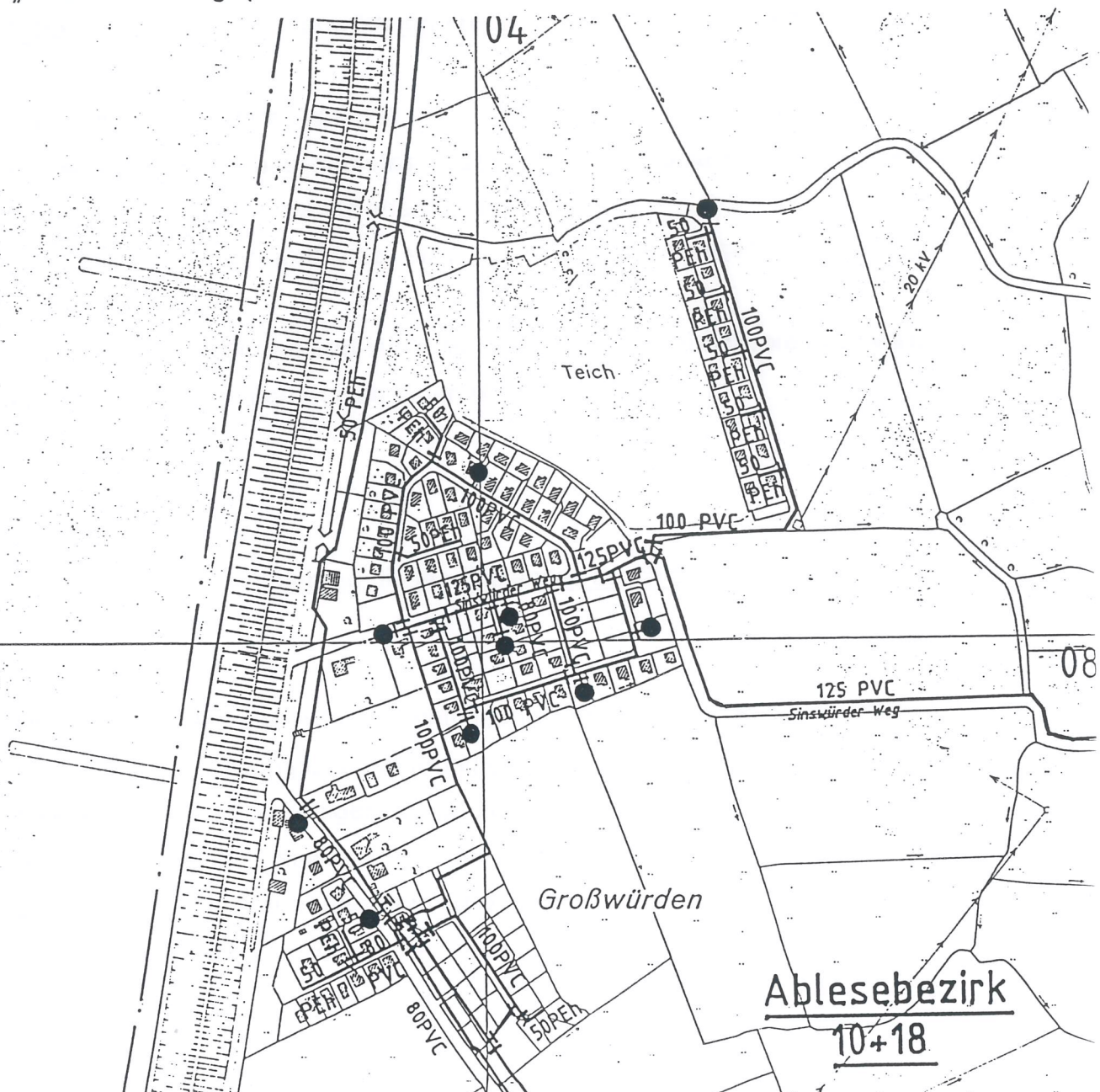
- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen.

3. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch den vorhandenen Unterflurhydrant am „Sinswürder Weg“ (siehe hierzu den nachfolgenden Planausschnitt).



4. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes 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 eine Freifläche, welche innerhalb eines vorhandenen Ferienhausgebietes liegt, d. h. die Grünlandfläche des Änderungsgebietes ist schon von Ferienhäusern umgeben.

Innerhalb der Grünlandfläche sind keine erhaltenswerten Anpflanzungen vorhanden.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplan- änderung

Der Änderungsbereich wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung genutzt und bebaut.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise aus dem rechtsverbindl. Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“ ergaben. Außerdem ergaben sich die Festsetzungen Nr. 1 und 2 sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 und 2 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“ wurde im vorliegenden Bereich geändert, um eine bessere Erschließung und Bebauung der zukünftigen Ferienhausgrundstücke zu ermöglichen.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ca. 45 m² Bodenfläche mehr versiegelt werden (durch Straßenverkehrsflächen) als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Großwürden“.

Als Ausgleichsmaßnahme sind ca. 65 m² Bodenfläche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufzuwerten.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein Graben. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

2. Veränderungen durch die Planung

Der Änderungsbereich wird zukünftig durch die ausgewiesenen Planstraße erschlossen. Im Rahmen der Herstellung der Planstraße sind zwei Grabenverrohrungen erforderlich. In bezug auf diese Grabenverrohrungen ist zu berücksichtigen, dass die südliche Grabenverrohrung schon im rechtsverbind-

lichen Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehen war und auf der nördl. Seite eine entsprechende Erreichbarkeit des Änderungsgebietes gegeben ist.

In bezug auf die vorhandenen Gräben und die erforderlichen Maßnahmen, (Grabenverrohrungen), wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen, d. h. für die beiden Grabenverrohrungen (im Bereich der ausgewiesenen Planstraße) ist eine Planfeststellung bzw. Plan-genehmigung nach § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes er-forderlich.

Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzu-leitende Oberflächenwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

XI. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung der Bebauungsplan-änderung erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 40000 Euro

Ver- und Entsorgung = 15000 Euro

Elsfleth, den 10.7.2003

G. Heye

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366

[Handwritten Signature]
Bürgermeister



Butjadingen, den 11.7.2003