

3. ÄNDERUNG DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR.49**

"TOSSENS, BEIM HALLENBAD"  
MIT BAUGESTALTERISCHER FESTSETZUNG  
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



**Planungsbüro HEYE**

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

## B e g r ü n d u n g

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischer Festsetzung der Gemeinde Butjadingen

#### Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- III. Änderungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
  1. Straßenverkehrsflächen
    - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
    - Veränderungen durch die Planung
    - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
  2. Stromversorgung
  3. Fernmeldetechnische Versorgung
  4. Abfallbeseitigung
  5. Oberflächenentwässerung
  6. Brandschutz
  7. Altablagerungen
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
  1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
  2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
  1. Art und Umfang von nahen Gewässern
  2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

## I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Tossens") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke) dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.49, genehmigt am 4.9.1981, ist der vorliegende Planbereich zum Teil als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage), zum Teil als Fläche zum Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zum Teil als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze) ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 betrifft nicht das vorliegende Plangebiet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 wurde am 25.5.1989 aufgehoben.

## II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49 wird zur Zeit ein Freizeitpark errichtet. In bezug auf das äußere Erscheinungsbild dieser baulichen Anlage ist es von größter Bedeutung, daß vor dem Eingangsbereich zum Freizeitpark eine große Grünfläche (Parkanlage) angelegt wird.

Diese Überlegungen machen eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form erforderlich.

Weil die Stellplätze (für die Besucher des geplanten Freizeitparces, des Hallenbades und des Haus des Gastes) das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage stark beeinflussen, wurde für den vorliegenden Änderungsbereich ein Freianlagenplan erstellt.

Der Freianlagenplan, welcher Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 ist, stellt durch seine umfangreichen Begrünungsmaßnahmen sicher, daß sich die geplanten Stellplätze gut in den Umgebung einfügen.

### III. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 13.12.1990 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischer Festsetzung beschlossen.

### IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Auf der süd-östlichen Hälfte des Plangebietes sind Stellplätze, welche mit jungen Bäumen und Sträuchern begrünt sind, vorhanden. Außerdem befindet sich am süd-östlichen Rand des Änderungsbereiches die Baustelle des geplanten Freizeitparces.

Im nord-westlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich vor dem Haus des Gastes eine größere Parkanlage, welche mit Bäumen und Sträuchern begrünt ist.

### V. Planungsumfang (Flächengröße, Art der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischer Festsetzung ergibt sich aus der beige-fügten Planzeichnung.

Der vorliegende Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6700 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet

(Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke) = 2220 m<sup>2</sup>

Grünfläche

(Zweckbestimmung: Parkanlage) = 4480 m<sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich unter Berücksichtigung des wirk-samen Flächennutzungsplanes sowie in Anpassung an die vorhandenen bzw. ge-planten baulichen Anlagen (Haus des Gastes, Hallenbad und Freizeitparc).

Der geplante Freizeitpark, welcher zur Zeit erstellt wird, erfordert eine Neugestaltung des straßenseitigen Vorplatzbereiches, d. h. die Parkanlage, welche zur Zeit vor dem Haus des Gastes vorhanden ist, soll zukünftig hinsichtlich ihrer Lage auf den Gesamtkomplex (Haus des Gastes, Hallenbad und Freizeitpark) abgestimmt werden. Dieses macht eine Verlegung der Parkanlage in der vorliegenden Form erforderlich.

Innerhalb des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke) sollen zukünftig ca. 111 Stellplätze für die Besucher der baulichen Gesamtanlage (Haus des Gastes, Hallenbad und Freizeitpark) eingerichtet und gemäß dem beigefügten Freianlagenplan begrünt werden.

Um eine auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen abgestimmte Begrünung des Plangebietes sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine ungeordnete Erstellung von Werbeanlagen im Änderungsgebiet zu verhindern, wurde eine entsprechende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr.2 ergab sich in bezug auf die vorhandene 100 Ge Wasserleitung.

Die nachrichtliche Eintragung Nr.3 ergab sich in bezug auf die vorhandene 160 PVC Gasleitung.

Die nachrichtliche Eintragung Nr.4 ergab sich in bezug auf die vorhandene 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.

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Strandallee (K 183).

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 werden die vorhandenen Stellplätze und die vorhandenen Parkanlage verlegt.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Strandallee (K 183). Die Strandallee mündet in östlicher Richtung auf die Butjadinger Straße (L 859).

2. Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

3. Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

4. Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

### 5. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über die vorhandenen Regenwasserkanalisation und zum Teil über den vorhandenen Graben an der Strandallee abgeführt.

### 6. Brandschutz

Für den Brandschutz steht ein Hydrant an der Strandallee (vor dem Plangebiet) zur Verfügung.

### 7. Altablagerungen

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

## VII. Naturschutz und Landschaftspflege

### 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Stellplätze und die Baustelle für den im Bau befindlichen Freizeitparc.

Im nord-westlichen Bereich des Planbereiches ist eine Parkanlage (vor dem Haus des Gastes) vorhanden. Die Parkanlage ist mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

Nord-östlich des Änderungsgebietes befinden sich das Haus des Gastes, das Hallenbad und die Baustelle für den geplanten Freizeitparc.

Süd-östlich grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den im Bau befindlichen Freizeitparc an.

Süd-westlich des Planbereiches befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Strandallee eine Hofstelle, welche von einem alten Baumbestand umgeben ist. Neben der Hofstelle ist auf der nord-westlichen Seite ein Sportplatz vorhanden. Süd-östlich der Hofstelle befinden sich Weideflächen ohne Anpflanzungen.

Nord-westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Internatsgrundstück der Zinzendorfschule. Das Internatsgebäude ist von einem alten Baumbestand umgeben.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt und gemäß dem beigefügten Freianlagenplan <sup>1)</sup> begrünt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die vorhandenen Stellplätze und die vorhandene Parkanlage vor dem Haus des Gastes gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Plangebiet verlegt werden. <sup>1)</sup> [△ Grünordnungsplan]

## VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ist zu berücksichtigen, daß sich gegenüber dem heutigen Zustand keine größere Flächenversiegelung im Plangebiet ergibt.

Um eine gute Einfügung des Änderungsgebietes in die Umgebung sicherzustellen, wurde ein Freianlagenplan, dessen Begrünungsmaßnahmen auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen abgestimmt wurde, aufgestellt. Eine gute Einbindung dieses Gebietes in die Umgebung ist von großer Bedeutung, weil die Fläche unmittelbar vor dem Haupteingang zum Freizeitparc sowie dem Haus des Gastes und dem Hallenbad liegt und somit den "ersten Eindruck" auf den Besucher der baulichen Anlagen vermittelt.

Der Freianlagenplan <sup>ist</sup> Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 im Bebauungsplan).

## IX. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am süd-westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben (entlang der Strandallee).

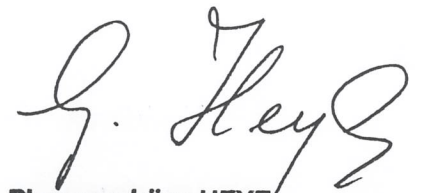
### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Der Graben, welcher entlang der Strandallee verläuft, wird auch in Zukunft erhalten.

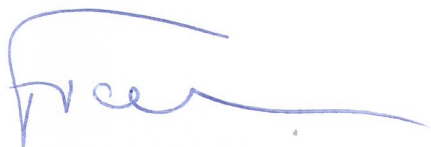
## X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischer Festsetzung verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

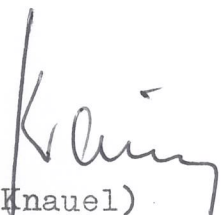
Elsfleth, den 12.8.1992



**Planungsbüro HEYE**  
Architektur, Städtebau und Straßenplanung  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 0 44 04/3366



(Francksen)  
Bürgermeister



(Knauel)  
Gemeindedirektor

Butjadingen, den - 3. SEP. 1992