

4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.49

"TOSSENS, BEIM HALLENBAD"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischen Festsetzungen 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 und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. 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
 7. Immissionsschutz
- 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 als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kurgebiet) ausgewiesen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49, genehmigt am 19.3.1987, ist das vorliegende Plangebiet zum Teil als Sondergebiete (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete) und zum Teil als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 wurde am 25.5.1989 aufgehoben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 betrifft nicht den vorliegenden Planbereich.

II. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 war erforderlich, weil ein Teil der Ferienhausgebiete in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke umgewandelt werden sollen.

In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke sollen zukünftig in Verbindung mit dem im Bau befindlichen Freizeitparc u. a. eine Rutsche, ein Außenbecken, eine Arztpraxis und mehrere Stellplätze (für die Angestellten des Freizeitparces) erstellt werden.

Die noch verbleibenden Ferienhausgebiete wurden mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, weil für den vorliegenden Planbereich ein Freianlagenplan, dessen Begrünungsmaßnahmen auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen abgestimmt wurde, erstellt wurde. Der Freianlagenplan ist Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 des vorliegenden Bebauungsplanes).

III. Änderungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 13.12.1990 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Helgolandstraße. Am östlichen bzw. nord-östlichen Rand des Planbereiches befindet sich die Wangeroogstraße.

Westlich bzw. nord-westlich schließt das Plangebiet direkt an die baulichen Anlagen des im Bau befindlichen Freizeitparces an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Oldeoogweg (als Pflasterstraße). Innerhalb der ausgewiesenen Ferienhausgebiete sind 11 Ferienhäuser vorhanden bzw. in der Erstellung. Die Ferienhäuser sind von Grünanlagen mit vereinzelten, jungen Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) umgeben.

Die Fläche nördlich der ausgewiesenen Ferienhausgebiete wird zur Zeit als Lagerfläche für den in Bau befindlichen Freizeitparc genutzt.

Innerhalb des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke), welches westlich an die Ferienhausgebiete anschließt, ist eine Arztpraxis vorhanden. Die Arztpraxis wird zukünftig in den geplanten Freizeitparc integriert.

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

Die Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischen Festsetzungen ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der vorliegende Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7620 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete

(Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke) = 4240 m²

Sondergebiete (Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete) = 3100 m²

Straßenverkehrsflächen = 280 m²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich unter Berücksichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie in Anpassung an die vorhandene bzw. geplante Bebauung (Ferienhäuser sowie bauliche Anlagen in Verbindung dem geplanten Freizeitpark).

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

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, wurde die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die einzelnen Ferienhausgrundstücke nur eine geringe Größe aufweisen.

Weil mehrere Ferienhausgrundstücke am Oldeogweg nicht vom Müllfahrzeug erreicht werden können, wurde im Einmündungsbereich des Oldeogweges in die Helgolandstraße ein Mülltonnenstandplatz ausgewiesen und die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um zu verhindern, daß sich die kleinflächigen Ferienhausgrundstücke negativ auf das äußere Erscheinungsbild auswirken (schachbrettartige Zerstückelung des Plangebietes), wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Errichtung von höhenexponierten Ferienhäusern zu verhindern, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.3 festgesetzten Dachneigungen ergaben sich in Anpassung an die Ferienhausgröße sowie in Abstimmung auf die vorhandenen Ferienhäuser in der näheren Umgebung (siehe hierzu den Übersichtsplan).

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 östlichen und nord-östlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Wangeroogstraße.

Am südlichen Rand des Bebauungsplanbereiches ist die Helgolandstraße vorhanden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft der Oldeoogweg.

- Veränderungen durch die Planung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 wird der Oldeoogweg bis zum ausgewiesenen Wendeplatz verlängert.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Oldeoogweg mündet in südlicher Richtung auf die Helgolandstraße.

Die Helgolandstraße mündet in süd-westlicher Richtung auf die Strandallee (K 183). Die Strandallee wiederum mündet in östlicher Richtung auf die Butjadinger Straße (L 859).

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE für die Ferienhausgebiete erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) stehen innerhalb der Helgolandstraße und der Wangeroogstraße zur Verfügung.

Nachweis:

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind 11 Ferienhäuser vorhanden bzw. in der Erstellung.

$11 : 5 = 2,2 = 3$ Parkplätze

Diese 3 Parkplätze stehen, wie schon erwähnt, in der Helgolandstraße bzw. Wangeroogstraße zur Verfügung.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz steht beim Haus des Gastes zur Verfügung.

Nachweis:

$$3100 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1240 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$1240 \times 2 \% = \text{ca. } 25 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

Der Spielplatz beim Haus des Gastes hat eine Größe von ca. 500 m².

Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt 350 m < 400 m.

Für den vorhandenen Spielplatz beim Haus des Gastes ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 (2) des NSpPG zu stellen.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Tossens zur Kläranlage in Tossenserdeich.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung

Weser-Ems. Innerhalb des Änderungsgebietes ist die Einrichtung einer 20 kV Innenraumschaltanlage geplant.

- Gasversorgung

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

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

- 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 über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

5. Brandschutz

Für den Brandschutz steht ein Flachspiegelbrunnen an der Wangeroogstraße zur Verfügung.

6. Altablagerungen

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

7. Immissionsschutz

Um negative Auswirkungen auf die Ferienhausgebiete zu verhindern, wird die geplante Rutsche innerhalb des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke) entsprechend gedämmt und zwischen der ausgewiesenen Stellplatzfläche und dem Ferienhausgebiet ein Grüngürtel angelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die ausgewiesene Stellplatzfläche hauptsächlich von den Angestellten des geplanten Freizeitparces in Anspruch genommen wird (kein ständiges An- und Abfahren der Kraftfahrzeuge).

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind die entsprechenden Ferienhäuser vorhanden bzw. in der Erstellung. Das Sondergebiet (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke), welches nördlich an die Ferienhausgebiete anschließt, wird zur Zeit als Lagerfläche für den im Bau befindlichen Freizeitparc genutzt. Innerhalb des Sondergebietes (Zweckbestimmung: Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke), welches westlich an die Ferienhausgebiete anschließt ist eine Arztpraxis vorhanden. Die Arztpraxis wird zukünftig in den Freizeitparc integriert.

Nördlich und östlich des Änderungsgebietes ist ein Ferienhausgebiet vorhanden. Die Ferienhäuser sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen eingegrünt.

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei größere Apartmenthäuser und in einer größeren Entfernung, d. h. auf der südlichen Seite der Strandallee, Weideflächen ohne Anpflanzungen.

Westlich schließt der Planbereich unmittelbar an den geplanten Freizeitparc an.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt bzw. bebaut und gemäß dem beigefügten Freianlagenplan begrünt. Die vorhandene Straßenbegrünung entlang der Wangeroogstraße und der Helgolandstraße wird (soweit möglich) sinnvoll ergänzt.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ist zu berücksichtigen, daß sich gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr.49 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 keine größere Flächenversiegelung ergibt. Um eine gute Einbindung des Änderungsgebietes in die Umgebung sicherzustellen, wurde ein Freianlagenplan¹⁾, dessen Begrünungsmaßnahmen auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen abgestimmt wurde, aufgestellt. Der Freianlagenplan ist Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 im Bebauungsplan).

¹⁾ [△ Grünordnungsplan]

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Innerhalb des Änderungsgebietes sind keine Gräben vorhanden.

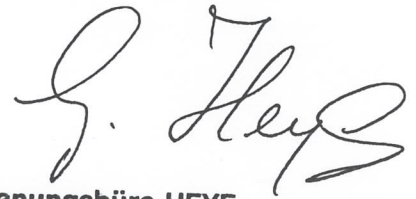
2. Veränderung derselben durch die Planung

Es gibt keine Gewässer im vorliegenden Plangebiet.

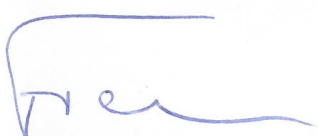
X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischen Festsetzungen verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

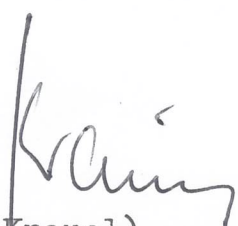
Elsfleth, den 13.8.1992



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 044 04/3366



(Francksen)
Bürgermeister



(Knauel)
Gemeindedirektor

Butjadingen, den - 3. SEP. 1992

Hat vorgelegen
Brake, den 14.12.92
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag



(Lange)
Baudirektor