

# GEMEINDE BUTJADINGEN

Bebauungsplan Nr. 5  
1. Änderung  
- Burhave -

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnergstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Nutzung	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
4	Änderungsplanung	8
5	Immissionen	9
6	Natur und Landschaft	9
7	Verkehr	10
8	Infrastruktur	10
9	Hinweise	11
10	Verfahrensdaten	11



## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Ortschaft Burhave der Gemeinde Butjadingen befindet sich an der Butjadinger Straße im Bereich der Einmündung der Rüstringer Straße seit einigen Jahren ein Seniorenzentrum bestehend aus einer Pflegeeinrichtung und barrierefreie Eigentumswohnungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Anlagen soll nun die Möglichkeit für weitere Wohnungen mit Betreuungsangebot planerisch vorbereitet werden. Dafür bietet sich der bislang unbebaute Bereich südlich der Straße „Zur Sillenser Brake“ an.

Für drei nebeneinander liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die gemeinsam bebaut werden sollen, wurden Vorüberlegungen für ein Projekt mit barrierefreien Wohnungen angestellt. Für diesen Bereich liegen bereits Baurechte aufgrund von zwei aneinandergrenzenden Bebauungsplänen (Nr. 5 und Nr. 106) vor, die allerdings in einigen Festsetzung der Änderung bedürfen, da insbesondere die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen einer grundstücksübergreifenden Bebauung im Wege stehen. Gleichzeitig soll nach dem Vorbild der vorhandenen Einrichtungen für barrierefreie Wohnungen ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden, ohne das Maß der zulässigen Grundfläche zu erhöhen. Unverändert bleibt ebenfalls die Art der zulässigen Nutzung, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderungsplanung nicht betroffen sind. Die Änderungen, die für beide Bebauungspläne parallel durchgeführt werden, können daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2 LAGE UND NUTZUNG

Der 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt mitten in der Ortschaft Burhave an der Rüstringer Straße zwischen Butjadinger Straße und „Zur Sillenser Brake“.

In der städtebaulichen Situation handelt es sich um den hinteren Grundstücksteil der Bebauung direkt an der Butjadinger Straße, der als Hausgarten genutzt wird und in dem einige Nebenanlagen wie Schuppen vorhanden sind. Auf dem vorderen Grundstücksteil befindet sich ein Wohnhaus aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, das zum Straßenbild der Butjadinger Straße gehört, die in dem genannten Zeitraum bebaut wurde.

Die Nutzung an der Butjadinger Straße (L 890) entspricht der Straßenbedeutung mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Hier befinden sich Gewerbebetriebe neben Wohnhäusern. Diese gemischte Nutzung ist in den letzten Jahren durch das Seniorenzentrum ergänzt worden.

Im Maß der baulichen Nutzung der Umgebung des Änderungsbereiches lassen sich drei unterschiedliche Bereiche abgrenzen. An der Butjadinger Straße befindet sich eine dichte Abfolge der älteren Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, mit einer Vielzahl von Nebenanlagen auf den Grundstücken. Ein bauliche Sonderstellung weist das zweigeschossige Pflegeheim mit seinem langgestreckten Baukörper auf. Im Norden schließt sich typische moderne Einfamilienhausbebauung an, wobei direkt an der Straße „Zur Sillenser Brake“ auch zweigeschossiger Geschosswohnungsbau zu finden ist.

Der Änderungsbereich im Bebauungsplan Nr. 5 hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

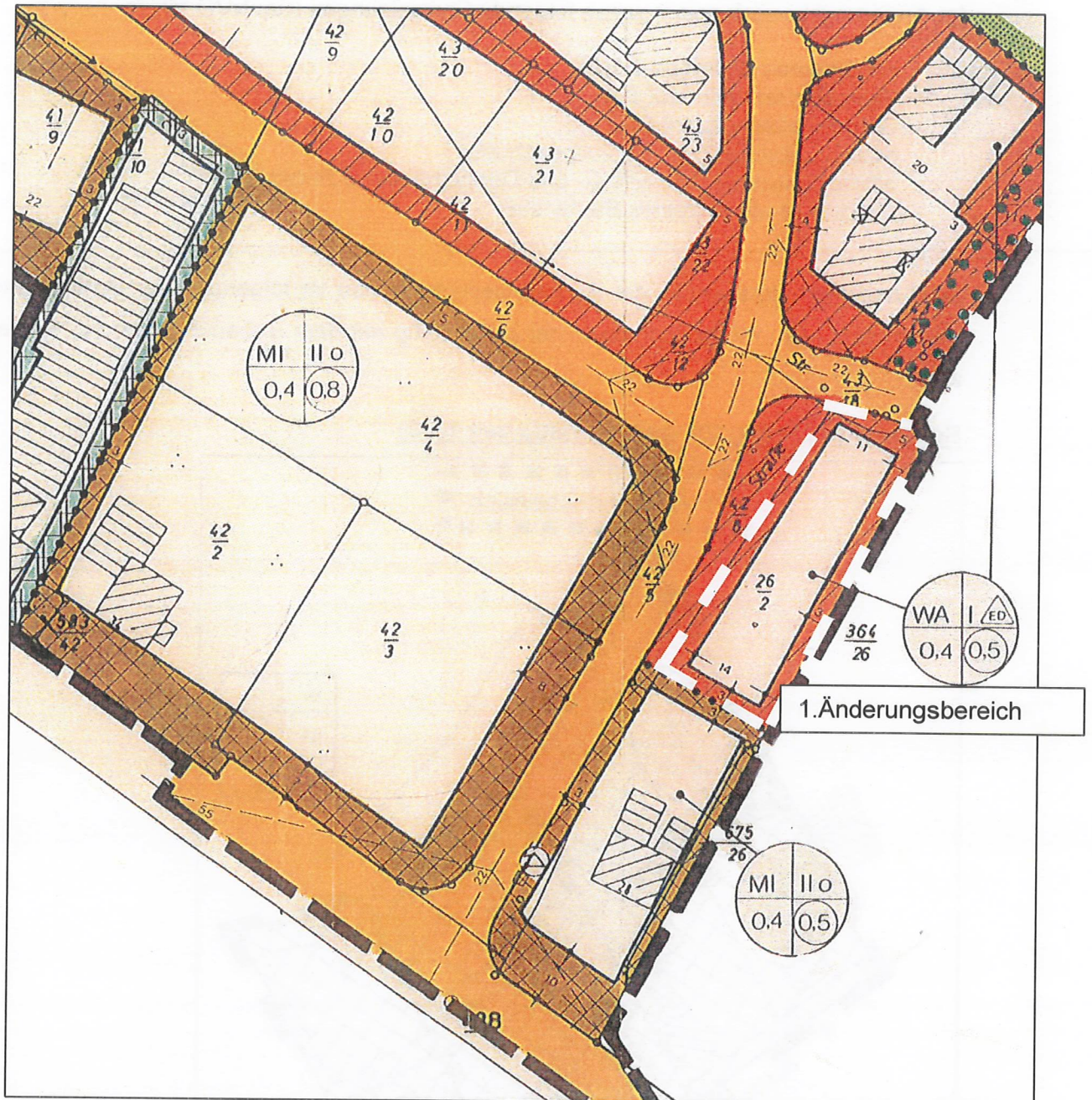
Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen Teil einer größeren Wohnbaufläche, die den Siedlungsbereich zwischen dem Bereich des Fremdenverkehrs an der Küste und der gemischten Nutzung an der Butjadinger Straße überlagert. Der Änderungsbereich liegt genau an der Grenze zu der gemischten Nutzung an der Butjadinger Straße.

Der FNP befindet sich zur Zeit im Verfahren der Neuaufstellung. Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind aber in dieser Entwurfsphase keine grundsätzlichen Änderungen zu den geltenden Darstellungen vorgesehen, die als Entwicklungsziele der Gemeinde bei der Änderungsplanung zu beachten wären.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betrifft die Art der baulichen Nutzung nicht; es bleibt bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Damit ist auch weiterhin die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde gegeben.

#### **3.2 BEBAUUNGSPLANUNG**

Von der Änderungsplanung sind Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 106 betroffen, deren Geltungsbereiche nebeneinander liegen. Insbesondere die Festsetzung der Baugrenzen, die bisher abgestimmt waren auf den Rahmen der einzelnen Geltungsbereiche und keine Bebauung über die Grenzen hinweg zuließ, wird durch Änderung der Bebauungspläne angepasst.

**Bebauungsplan Nr. 5 (rechtskräftig seit 1984)**

Der 1. Änderungsbereich umfasst einen sehr kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, dessen übriger Geltungsbereich sich beidseitig der Rüstringer Straße bis zur Strandallee erstreckt. In diesem Bebauungsplan wurde als Art der Nutzung überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, in den Randbereichen fand eine Festsetzung als „Mischgebiet“ statt. So ist z.B. in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Änderungsbereich der

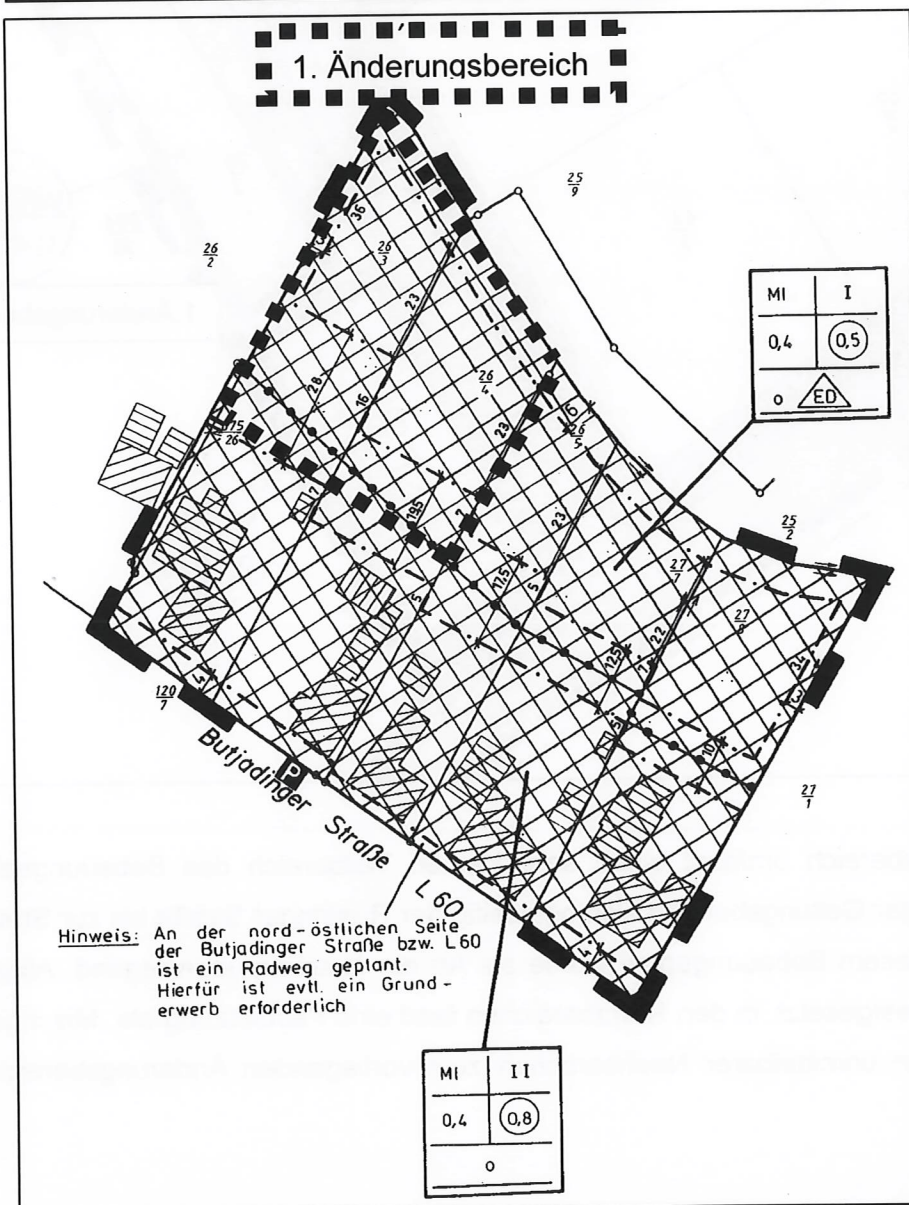
bebaute Grundstücksteil an der Butjadinger Straße als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Im Änderungsbereich selbst galten folgende Festsetzungen (BauNVO 1977)

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,5
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse I
- offene Bauweise , nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze als einzelnes Baufenster

Zum besseren Verständnis der Änderungsplanung wird im folgenden der benachbarte Bebauungsplan Nr. 106 beschrieben, der gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 5 geändert wird.

### Bebauungsplan Nr. 106 (rechtskräftig seit 1988)



Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 106. In diesem Bereich galten folgende Festsetzungen (BauNVO 1977)

- Mischgebiete MI
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,5
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse I
- offene Bauweise , nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen als ein überbaubarer Bereich entlang der nördlichen Grenze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen waren Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Dies betraf die Bereiche entlang der nördlichen (Zur Sillenser Brake) und südlichen Grenze (Butjadinger Straße).

Für den Geltungsbereich wurden auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 und § 98 NBauO erlassen, die eine Bebauung mit Flachdächern ausschlossen und Dachneigungen von mind. 30 Grad vorsahen.

## 4 ÄNDERUNGSPLANUNG

Unverändert bleiben im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- offene Bauweise

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Verschiebung der Baugrenzen
- Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 auf 0,8
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II

Ergänzt wird folgende Festsetzung:

- Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen (8 m bzw. 11 m)
- keine Garagen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen
- 

Aufgehoben wird folgende Festsetzung:

- Beschränkung der Bauformen auf Einzel- und Doppelhäuser

Damit bleiben die Grundzüge der Planung mit Art der Nutzung, das Maß der Nutzung in der möglichen Überbauung des Grundstücks und bei Anpassung der Baugrenzen unverändert. Mit der Änderung der Baugrenze wird ein nicht überbaubarer Bereich aufgehoben, der sich aus der Abgrenzung der Geltungsbereiche der beiden benachbarten Bebauungspläne ergeben hat, der aber städtebaulich ohne Belang war. In der Gesamtschau der beiden Änderungsbereiche ergibt sich durch den nun festgesetzten Umring der Baugrenze eine überbaubare Fläche, die eine flexible Bebauung im Planungsgebiet der beiden Änderungsbereiche ermöglicht.

Durch die Ergänzung der Festsetzung, die besagt, dass entlang von Verkehrsflächen auf nicht überbaubaren Flächen keine Nebenanlagen oder Garagen errichtet werden dürfen, erfolgt eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 106. Damit gilt entlang der Straße „zur Sillenser Brake“ in beiden Änderungsbereichen dieselbe Festsetzung, was den Planungsvollzug erleichtert.

Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen im vorderen Grundstücksteil an der Butjadinger Straße, wo ebenfalls eine

zweigeschossige Bebauung möglich ist. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches befindet sich zweigeschossige Bebauung in Form des Seniorenzentrums und durch die Mehrfamilienhäuser an der Straße „Zur Sillenser Brake“. Damit gewährleistet ist, dass die Höhenentwicklung von Gebäuden dieser Umgebung entspricht, werden zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe von 8 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11 m festgesetzt (gemessen jeweils von der Oberkante der Erschließungsstraße). Als Vorbild für diese Maße ist der Gebäudebestand mit barrierefreien Wohnungen an der Butjadinger Straße Nr. 34 zu nennen.

Bei der Festsetzung einer möglichen Zweigeschossigkeit ist es folgerichtig die Geschossflächenzahl auf 0,8 anzupassen (bei einer GRZ von unverändert 0,4).

Eine Beschränkung in der Bauweise soll im Plangebiet nicht mehr erfolgen, um eine größere Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen.

## **5 IMMISSIONEN**

Der Änderungsbereich unterliegt keinerlei erheblichen Immissionen aus Gewerbe, Verkehr, landwirtschaftlicher Tierhaltung oder Sportnutzung. Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht zu treffen.

## **6 NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Änderungsverfahren nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher im Plangebiet nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der erlassenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Baurechte im gesamten Änderungsbereich gegeben. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, die neu zu betrachten wären, sind im Änderungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung zwischenzeitlich nicht entstanden. Es handelt sich um einen Hausgarten, in dem sich neben Obstbäumen auch intensiv genutzte Obst- und Gemüsebeete befinden. Außerdem sind im Garten einige Schuppen vorhanden. Neben dem Grundstück verläuft an der West- und Nordgrenze ein innerörtlicher Graben, der von einer dichten Reihe von Laubgehölzen begleitet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bleibt im Änderungsbereich gleich, so dass es nach der Änderungsplanung nicht zu weitergehenden Eingriffen durch Bodenversiegelung als bisher möglich kommen wird. Da im Änderungsgebiet außerdem zukünftig bei Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, wird das Maß der zulässigen

Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage begrenzt. Eine Überbauung des Grundstücks mit Zufahrten und Nebenanlagen ist dann auf 50 % der zulässigen GRZ begrenzt, während diese Flächen vorher nicht angerechnet wurden.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse hat auf das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, da es sich um eine innerörtliche Bebauung handeln wird, deren Nachbarschaft bereits durch Baukörper dieser Größenordnung geprägt ist. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe ist sichergestellt, dass eine bauliche Anpassung an die Umgebung erfolgt.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt waren zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, so dass auch diesbezüglich kein Erfordernis besteht, solche Maßnahmen bei der Änderungsplanung zu berücksichtigen.

## **7 VERKEHR**

Die verkehrliche Situation des Änderungsbereiches bleibt sowohl von den Erfordernissen im Plangebiet als auch von den äußeren Anlagen unverändert. Die Erschließung des Plangebietes kann weiter von der Rüstringer Straße über des gemeindeeigene Flurstück 42/8 erfolgen, wenn mit der Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung getroffen wird. Andererseits wird durch die Änderungsplanung eine gemeinsame Nutzung mit den benachbarten Flurstücken 26/15 und 26/4 ermöglicht, über die eine Erschließung des gesamten Plangebietes von der Straße „Zur Sillenser Brake“ hergestellt werden könnte.

## **8 INFRASTRUKTUR**

Im Änderungsbereich sind alle erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden.

Für das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser werden jeweils zu den entsprechenden Bauvorhaben Rückhalteanlagen auf dem Baugrundstück hergestellt, so dass der ungebrochene Abfluss in die angrenzenden Gräben vermieden wird. Lage, Art und Umfang der Rückhalteanlagen werden sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben richten.

Zur Löschwasserversorgung ist an der Rüstringer Straße ein Löschwasserbrunnen (Flachspiegelbrunnen) vorhanden. Da keine wesentlichen neuen Baumöglichkeiten durch diese

Planung eröffnet werden, die sich außerdem zwischen der vorhandenen Bebauung befinden, sind weitere Anlagen zur Löschwasserversorgung nicht erforderlich.

## 9 HINWEISE

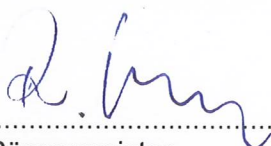
Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

## 10 VERFAHRENSDATEN

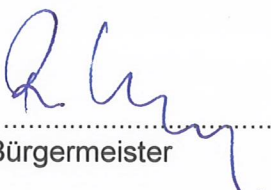
Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen 07.04.2009 bis zum 07.04.2009 ausgelegen.

Butjadingen-Burhave, den 14.05.2009

  
.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Butjadingen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in der Sitzung am 18.06.2009 beschlossen.

Butjadingen-Burhave, den 22.06.2009

  
.....  
Bürgermeister

