

BEBAUUNGSPLAN NR.104
"BURHAVE, STRANDBAD/CAMPINGPLATZ"
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Die Übereinstimmung mit dem Original
des Bebauungsplanes wird beglaubigt.

Butjadingen, den 10.07.89

Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage



A+H PLANUNGSBÜRO

Architektur und Städtebau

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

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

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 68

entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz"
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- 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. Parkflächen und Stellplätze
 3. Spiel- und Sportflächen sowie Liegewiesen
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasser
 - Strom
 - Gas
 - Müllbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- 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 "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeiteinrichtungen und Camping" dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz" wurde aufgestellt, weil aufgrund der geplanten Deichbaumaßnahmen die Nutzung des Deichvorlandes (mit dem vorhandenen Campingplatz) städtebaulich neu geordnet werden muß.

Im Jahr 1974 gab es im Ort Burhave rd. 120.000 Übernachtungen. Im Jahr 1987 betrug die Zahl der Übernachtungen im Ort Burhave 310.000. Diese Zahlen machen deutlich, daß eine Erweiterung der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen im Außendeichsgelände dringend erforderlich ist.

Die Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes ist wichtig, weil in den vergangenen Jahren das Interesse am Campen ebenfalls ständig gestiegen ist.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt beide Erfordernisse.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der vorhandene Campingplatz von bisher 222 Stellplätze auf 300 Stellplätze erweitert werden. Außerdem ist die Errichtung eines Campinghauses, welches hochwassersicher zu erstellen ist, geplant.

Weiterhin umfaßt das Bebauungsplangebiet einen Zeltplatz (mit mobilen Sanitär-Containern), eine Spiel- und Sportfläche, zwei Liegewiesen sowie zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Deicherweiterungsflächen".

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 24.6.1987 die Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, wie schon erwähnt, ein Campingplatz mit 222 Stellplätzen vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Campingplatzes wird zur Zeit durch mobile Sanitäreinrichtungen sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsvorschlag).

Am nord-westlichen Rand des vorhandenen Campingplatzes befinden sich ein paar Büsche. Ansonsten gibt es keine Anpflanzungen im Bebauungsplangebiet.

Die Spiel- und Sportfläche sowie die Liegewiesen werden schon heute entsprechend genutzt.

Am süd-westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft der Deich.

Die nord-westliche Grenze des Bebauungsplanes ist ca. 180 m von der zweiten Buhne entfernt (in nord-westlicher Richtung).

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Weser bzw. Nordsee.

Süd-östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einen Weg, welcher von der Strandhalle zum Badestrand verläuft.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche hat eine Größe von ca. $132300 \text{ m}^2 = \text{ca. } 13,23 \text{ ha}$.

Die Größe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen, Strandbadgelände und Camping), Grünflächen (Zweckbestimmung: Deicherweiterungsflächen) und Straßenverkehrsflächen beträgt ca.:

Sondergebiete (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen,
Strandbadgelände und Camping) = 97400 m^2

Grünflächen (Zweckbestimmung: Deicherweiterungs- flächen)	= 23500 m ²
Straßenverkehrsflächen	= 11400 m ²

Die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiete) ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") sowie unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung.

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine hochwasserschutzungeschützte Fläche vor dem Deich umfaßt, wurde aus Gründen der Deichsicherheit die textliche Festsetzung Nr.1 sowie die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil der Standort der mobilen Sanitär-Container innerhalb des Zeltplatzes noch nicht festliegt, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2).

Die Höhe des geplanten Campinggebäudes ergab sich unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. Außerdem müssen im Campinggebäude die für den geplanten Campingplatz erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. die Toilettenanlagen) untergebracht werden.

Die Überschreitung des Deiches ist vertretbar, weil der Teil des Campinggebäudes, welcher den Deich überragt, aufgrund seiner geringen Breite das örtliche Erscheinungsbild der Deichlandschaft nicht negativ beeinflusst.

Damit sich das geplante Campinggebäude in die Umgebung einfügt, wird es mit einer auf die Umgebung abgestimmten, dezenten Bedachung versehen.

Im Rahmen des Küstenschutzes wird der Deich vom Zweiten Oldenburgischen Deichband im Bereich der Flächen für Aufschüttungen verstärkt.

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

Die Planstraße A ist im Bereich des vorhandenen Campingplatzes schon vorhanden (als Schotterstraße).

Die Planstraße C ist ebenfalls schon als Asphaltstraße vorhanden. Außerdem gibt es eine Erschließungsstraße, welche unmittelbar am Deichfuß entlangführt. Diese Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan im Bereich der Deicherweiterungsfläche (Fläche für Aufschüttungen) dargestellt und mit dem Wort "Weg" gekennzeichnet.

Weiterhin sind die 3 m breiten Strichstraßen (im Bereich des vorhandenen Campingplatzes) schon als Schotterstraßen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Im Rahmen der Deicherweiterung wird die Erschließungsstraße, welche im Bebauungsplan im Bereich der Deicherweiterungsfläche (Fläche für Aufschüttungen) dargestellt wurde und zur Zeit am Deichfuß entlangführt, beseitigt und durch die Planstraße B ersetzt.

Außerdem wird im Rahmen der Campingplatzerweiterung die Planstraße A verlängert, das Netz der Stichstraßen verändert und erweitert sowie eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Der Zeltplatz wird durch 2 m breite Gehwege mit dem Campingplatz verbunden.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Straßennetz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Deichtrift an die Strandallee (K 181) angebunden.

Die Strandallee bzw. K 181 mündet auf die Butjadinger Straße bzw. L 60.

2. Parkflächen und Stellplätze

An der Planstraße A wurden 8 Parkplätze (für evtl. Besucher oder - falls erforderlich - einen Krankenwagen) ausgewiesen.

Bei der Anzahl der ausgewiesenen Parkplätze ist zu berücksichtigen, daß die Camper ihre Kraftfahrzeuge auf den Wohnwagen- bzw. Mobilheimstandplätzen abstellen können.

Die Größe der Wohnwagen- bzw. Mobilheimstandplätze beträgt ca. 100 m².

3. Spiel- und Sportflächen sowie Liegewiesen

Die Spiel- und Sportflächen, welche eine Größe von ca. 13230 m² aufweisen, werden schon heute für entsprechende Aktivitäten genutzt.

Von den zwei ausgewiesenen Liegewiesen wird insbesondere die Liegewiese, welche süd-östlich des Campingplatzes ausgewiesen wurde, schon heute von vielen Personen in Anspruch genommen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ausstattung des Campingplatzes mit Trinkwasserversorgungseinrichtungen, Wascheinrichtungen, Geschirrspül- und Wäschespül-einrichtungen, Toilettenanlagen usw. erfolgt gemäß der gültigen CPI-Woch-VO.

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes. Für die 50 mm Wasserleitung wurde im Plan eine 4 m breite Leitungstrasse ausgewiesen und mit Leitungsrechten zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes belastet.

- Abwasser

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Burhave.

- Strom

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Gas

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Müllbeseitigung

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

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird über vorhandene Gräben zur Weser bzw. Nordsee abgeleitet.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Hydranten an der Straße "Am Deich" (gegenüber dem Campingplatz).

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Campingplatz mit 222 Stellplätzen. Am nord-westlichen Rand des Campingplatzes sind ein paar Büsche vorhanden. Ansonsten gibt es keine Anpflanzungen im Bebauungsplangelungsbereich.

Die in nord-westlicher Richtung an den vorhandenen Campingplatz anschließende Grünfläche wird zum Teil als Zeltplatz genutzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Spiel- und Sportflächen sowie die beiden Liegewiesen werden schon heute entsprechend genutzt.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.104 "Burhave, Strandbad/Campingplatz" wurde aufgestellt, weil aufgrund der geplanten Deichbaumaßnahmen die Nutzung des Deichvorlandes (mit dem vorhandenen Campingplatz) städtebaulich neu geordnet werden mußte.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung des Deichvorlandes soll der vorhandene Campingplatz von bisher 222 Stellplätze auf 300 Stellplätze erweitert und ein größerer Zeltplatz angelegt werden. Die Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes sowie die Ausweisung eines größeren Zeltplatzes sind für die Gemeinde Butjadingen, welche in einem hohen Maße vom Fremdenverkehr abhängig ist, von großer Relevanz.

Der geplante Campingplatz und der geplante Zelplatz werden entsprechend dem beigefügten Bebauungsvorschlag begründet und eingegründet.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftig in Anspruch genommenen Campingplatzflächen wird der ausgewiesene Campingplatz entsprechend dem beigefügten Bebauungsvorschlag mit standortgerechten Bäumen (z. B. Silberweiden) und Büschen begründet.

Im Bereich des geplanten Campinghauses werden standortgerechte

Bäume (z. B. Silberweiden), welche schon eine (in Bezug auf die Höhe des geplanten Campinggebäudes) entsprechende Größe aufweisen, angepflanzt.

Weiterhin wird, in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege, der Campingplatz mit 5 m breiten Pflanzstreifen, in denen standortgerechte Büsche anzupflanzen sind, eingegrünt. Der Zeltplatz wird mit einem 7,00 m bzw. 5,00 m breiten Pflanzstreifen, in dem ebenfalls standortgerechte Büsche anzupflanzen sind, eingegrünt.

Hieraus ist ersichtlich, daß der Bebauungsplan Nr.104 wesentlich mehr Anpflanzungen vorsieht als es heute im Bebauungsplangebiet gibt.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind ein paar Gruppen vorhanden. Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Weser bzw. Nordsee.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung bei den Gewässern.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

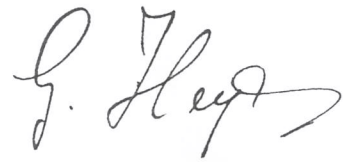
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung	=	270 000,00 DM
Ver- und Entsorgung	=	90 000,00 DM
bauliche Anlagen	=	1 300 000,00 DM

Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebau-

ungsplanes notwendig sind, erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 29.11.1988



A+H PLANUNGSBÜRO

Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3556



Ger. Frandsen

Bürgermeister

Siegel

Ger. Krauel

Gemeindedirektor

Butjadingen, den 21.12.1988