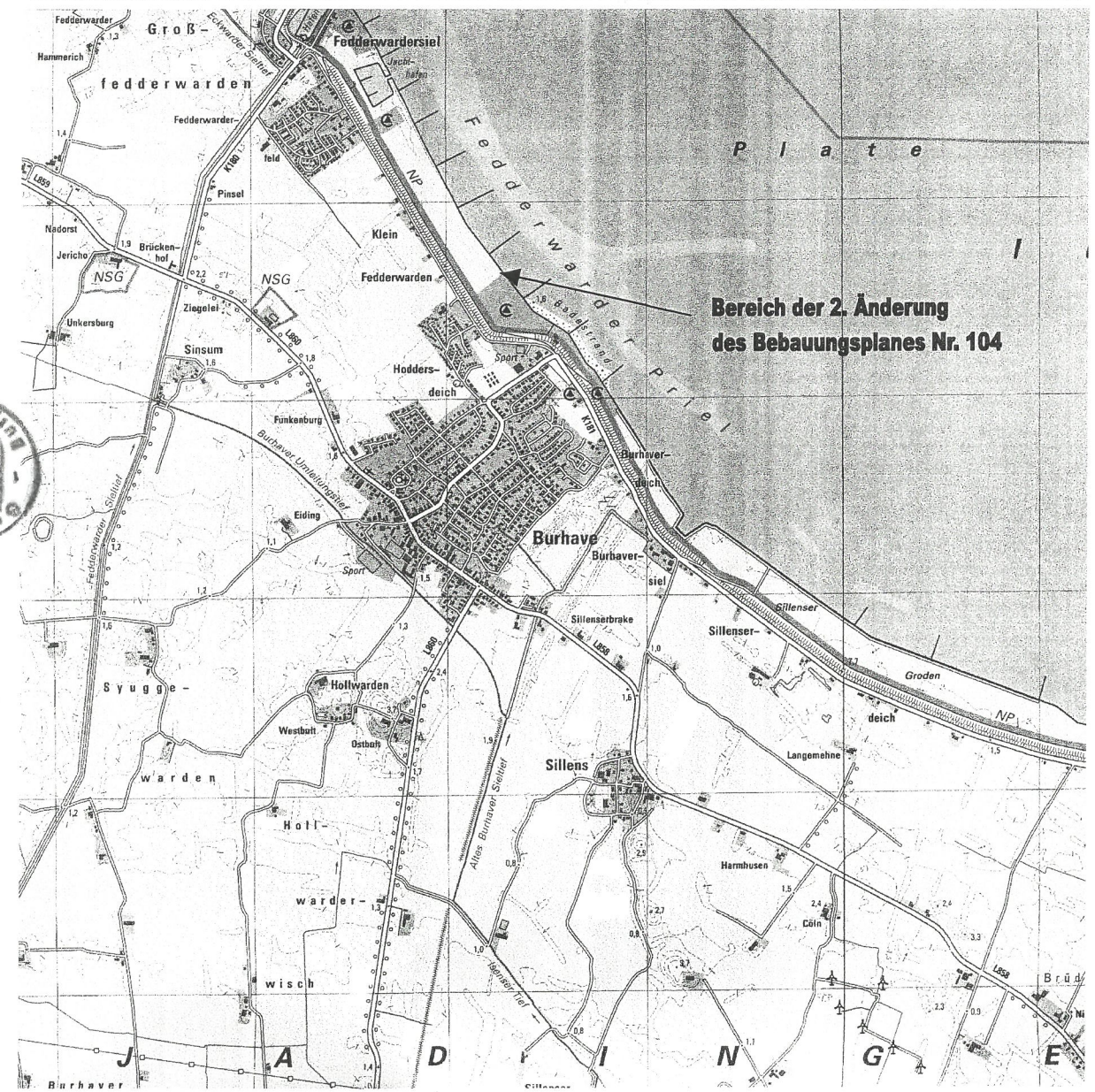


Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“



ABSCHRIFT Rechtskräftig seit: 24. Oktober 2008

Pg |
— | K—

Planungsgruppe Kountchev

Schwachhauser Heerstr. 1 28203 Bremen
Tel.: 0421/ 243 9771 + 165 2390 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: PgKountchev@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1 Planaufstellung.....	3
1.2 Planunterlage.....	3
1.3 Geltungsbereich.....	3
1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung.....	4
1.5 Bestandsaufnahme.....	5
1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
1.7 Rechtsgrundlage „Innenentwicklung“.....	8
1.8 Größe des Änderungsbereiches / Flächenbilanz.....	10
2. Planinhalte.....	10
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	10
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	11
2.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
2.5 Nachrichtliche Hinweise.....	13
3. Städtebauliche Belange.....	13
3.1 Infrastruktur.....	13
3.1.1 Erschließung / Verkehr.....	13
3.1.2 Ver- und Entsorgung.....	14
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege.....	15
3.3 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes.....	16
3.4 Denkmalpflege.....	16
3.5 Immissionsschutz.....	17
4. Sonstige Hinweise (Kosten).....	17

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Aufgrund des § 1 Absätze 3 und 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am 05.10.2006 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ gemäß § 13a Absätze 2 und 4 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

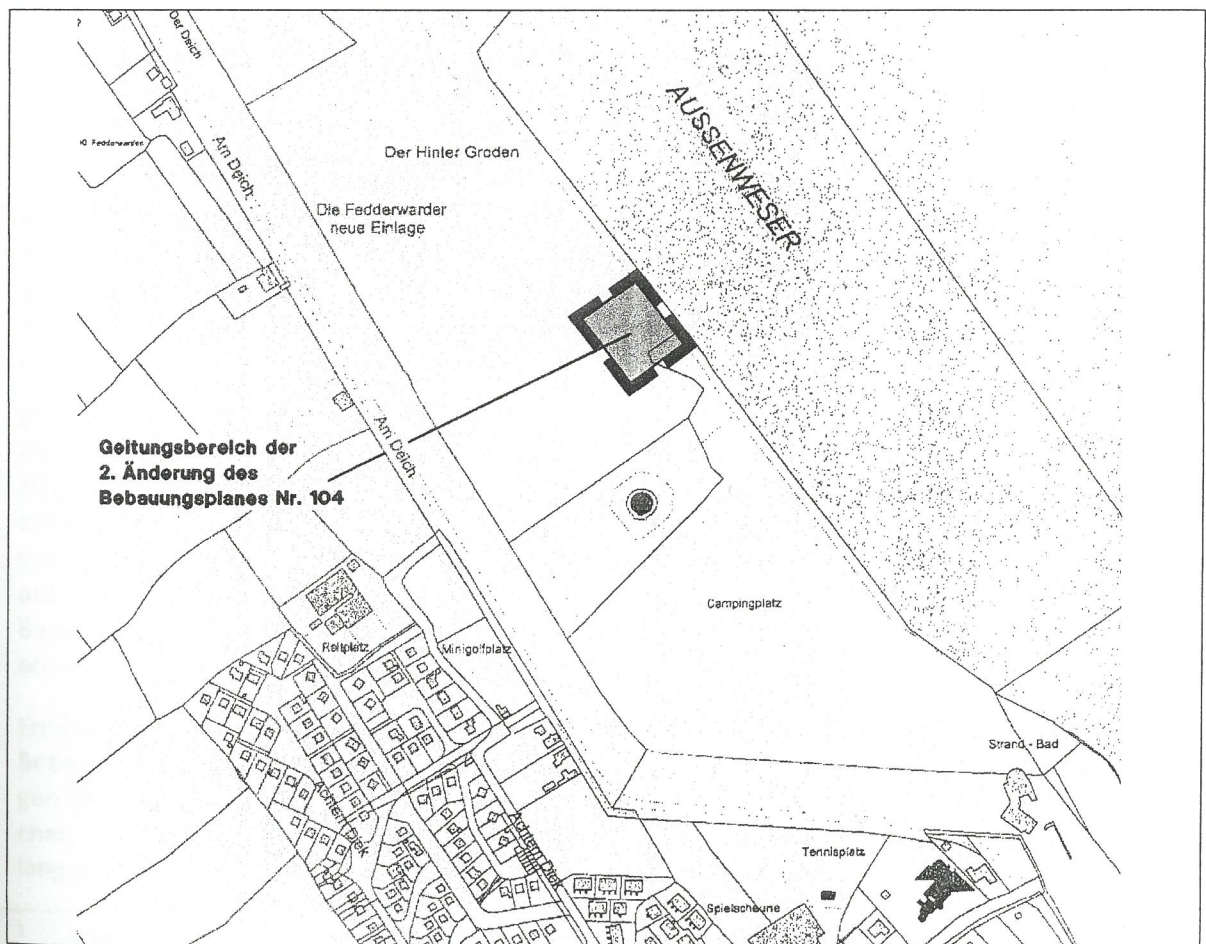
1.2 Planunterlage

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Planunterlage (Az.: L4-58/2007) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ liegt nordöstlich der Ortslage Burhave im Vordeichgelände (Grodén) des Landschutzdeiches in direktem Anschluss an den Campingplatz. Es umfasst den südöstlichen Eckbereich der als tideunabhängig angelegten Bade- und Spiellandschaft „ffn-Nordseelagune“.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Das, den südöstlichen Teilbereich des Flurstückes 59/1 der Flur 1, Gemarkung Burhave, umfassende Plangebiet weist eine Größe von 4.617 m² auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch eine aus Weidestäben bestehende Abgrenzung des Badestrandes zur Spielplatz- und Seeanlage,
- im Nordosten durch den östlichen Wegrand der Uferpromenade, die entlang der Uferlinie der Außenweser angelegt ist und die Nordseelagune mit dem Strandbad verbindet,
- im Südosten durch den bislang noch unbenutzten nördlichen Teilbereich des benachbarten Campingplatzes sowie
- im Südwesten durch den Strandbereich der Nordseelagune, der durch Weidestäbe von den benachbarten Beachvolleyballfeldern abgegrenzt ist.

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Das Strandbad Burhave bietet in diesem Küstenabschnitt der Außenweser die einzige Bademöglichkeit in der Urlaubsregion Butjadingen und bildet damit einen seit Jahrzehnten wichtigen Wirtschaftsfaktor der Gemeinde. Aufgrund der Abhängigkeit der Bademöglichkeiten von der Situation und Verlandungstendenz des Inneren Fedderwarder Priels und der in den letzten Jahren deutlich zugenommenen Verschlickung hat im Jahr 2001 die Gesellschafterversammlung der gemeindeeigenen Butjadingen Kur- und Touristik GmbH (BKT) den Bau eines „Badepolders“ beschlossen.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Besucherprognosen führten zur Einstellung des Projektes, das durch die im Dezember 2003 vom Rat der Gemeinde Butjadingen beschlossene „Fortgeschriebene Infrastrukturmaßnahme Strand- und Badelandschaft am Meer Burhave“ abgelöst wurde und folgende Maßnahmen vorsieht:

- 1) Wattensteg,
- 2) Meerwasser-Badesee auf dem Groden mit Infrastrukturmaßnahmen (2a Deichquerung und Parkplatz)
- 3) Stranderlebnis-Promenade und
- 4) Umgestaltung Strandzugangsbereich.

Mit der 2005 rechtsverbindlich gewordenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ ist die Umsetzung der Maßnahmen 2 / 2a – Meerwasser-Badesee einschließlich Parkplatz und Deichquerung - und teilweise 3 – Stranderlebnis-Promenade – initiiert. Anfang diesen Jahres ist die Bade- und Spiellandschaft „ffn-Nordseelagune“ einschließlich diverser Gastronomieeinrichtungen fertiggestellt und in Betrieb genommen worden.

Im Zuge der Detailplanung der Badelandschaft ergaben sich neue Überlegungen, die geplanten überwiegend witterungsabhängigen Bereiche der Nordseelagune durch eine weitere Einrichtung zu ergänzen, die unabhängig von der Wetterlage Aufenthaltsqualität bietet und daher eine unverzichtbare Alternative an ungemütlichen und nassen Tagen an der Nordsee bildet. Die im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene Saunaanlage mit Fitness- und Bistrobereich stellt insofern eine auf alle Altersgruppen abzielende Einrichtung als Pendant und Ergänzung zu den Freianlagen – Bade- und Strandlandschaft – bzw. zu der im Zentrum an der Strandallee angesiedelten Spielscheune¹ dar.

Entsprechend ihrer Außendeichlage weist die rechtsverbindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ nur sehr begrenzte und auf die jeweiligen Nutzungen (Rettungsturm, Umkleide- und Gastronomiegebäude) bezogene überbaubare Grundstücksflächen aus. Insofern ist die im südöstlichen Eckbereich der Nordseelagune geplante Saunaanlage bislang nicht umsetzbar und daher eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

¹ Diese Einrichtung ist primär auf die Bedürfnisse von Kindern ausgerichtet.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- ✘ Forcierung des mit der Anlage der Nordseelagune initiierten Tourismusangebotes im Vordeichgelände der Außenweser durch eine witterungsunabhängige Sport- und Freizeitanlage. Bei der geplanten Saunaanlage handelt es sich um eine Einrichtung, die den Gästen und Urlaubern Butjadingens das bietet, was ihnen die Nordsee oft verwehrt – Wärme sowie Schutz vor Wind und Regen.
- ✘ Der Planbereich liegt am Rand der Nordseelagune. Demzufolge führt die vorliegende Planung zu keiner Inanspruchnahme zusätzlicher, bislang unbepannter Außenbereichsflächen. Vielmehr zielt die beabsichtigte Saunaanlage auf eine Nachverdichtung der erst kürzlich umgesetzten Bade- und Strandlandschaft in direkter Nachbarschaft zum Campingplatz Burhave und zur Uferpromenade ab. Das Gelände ist durch den Deichverteidigungsweg, die Uferpromenade, die Deichüberwegung und den grenzseitigen Geh- und Radweg ausreichend erschlossen. Im Übrigen weisen der landsseitige² und der vor dem Restaurant der Nordseelagune außendeichs gelegene Parkplatz zahlreiche Parkmöglichkeiten für Pkw und Fahrräder auf. Die gegenständige Planung nimmt nur einen deutlich begrenzten Teilbereich der Strand- und Badelandschaft in Anspruch, sodass genügend Freiflächen und Erweiterungsmöglichkeiten im übrigen Strandbereich verbleiben.
- ✘ Die Vereinbarkeit beider Nutzungen muss durch eine klare Abgrenzung der Strand- und Badelandschaft mit der Vielzahl Erholungssuchender und spielender Kinder und der mit der Nutzung der Sauna einhergehenden Freikörperkultur sichergestellt werden. Insofern sind ein durch Sichtschutz abgeteilter Wasserbereich der Saunaanlage bzw. alternativ ein in die Anlage integriertes Tauchbad / Tauchpools in unmittelbarer Nähe der Sauna vorgesehen.
- ✘ Die Gebäudeanlage der Sauna muss sich in das Gesamtkonzept der Nordseelagune durch eine ansprechende Architektur einfügen, denen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung durch adäquate Festsetzungen zur Gebäudekubatur und durch ausreichende Abstände zu den benachbarten Nutzungen – Campingplatz, Spiel- und Sportbereiche, Imbissanlage bzw. zu den Verkehrsflächen (Uferpromenade, Geh- und Radweg) – Rechnung zu tragen ist. Entsprechend der Lage des Änderungsgebietes im Außendeichgelände mit der Gefahr von Überschwemmungen ist das Gebäude sturmflutsicher zu errichten (stabile Gründung und Konstruktion auf einer Stelzenanlage mit innenliegendem Betonkern).

1.5 Bestandsaufnahme

Der vorliegende Planbereich liegt am nordöstlichen Rand der Burhave Ortslage außendeichs im Vorland (Grodan) des Landschaftsdeiches der Außenweser, direkt nördlich des Campingplatzes.

Der süd- / südwestlich des Burhaver Deiches befindliche Ort Burhave ist die größte Ortschaft der Gemeinde Butjadingen. Sie beherbergt sowohl die Gemeinde- als auch die Kurverwaltung. Während die eigentlichen Wohnsiedlungen, Gemeindeverwaltung, Schule, Einzelhandel und Gewerbe vornehmlich an der Butjadinger Straße (L 858 / L 860) bzw. an der Strandallee angesiedelt sind, ist die Bauentwicklung in direkter Nachbarschaft zum Deich dem Fremdenverkehr geschuldet. Am nördlichen Ende bzw. nordwestlich der Strandallee ist ein eigenständiger Siedlungsbereich entstanden mit Ladenzeile zur Strandallee und rückwärtiger Feriensiedlung „Achtern Diek“, die durch Sportanlagen (Tennis-, Reit- und Minigolfplätze), Spielscheune, Kurverwaltung, Pensionen, diverse

² Bestandteil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“

Gastronomieeinrichtungen (u.a. Strand-Bad) komplettiert werden und in den Seepark bzw. randliche Grünlandflächen eingebettet sind .

Bis an die Straße Am Deich heranreichende Parkplätze erlauben eine direkte Zuwegung zur Deichanlage. Die in die Strandallee (K 181) mündende Straße Am Deich³ stellt die Verbindung zur nördlich gelegenen, ca. 2,3 km entfernten Ortschaft Fedderwardersiel her. Hier sind sowohl der Yacht- und Kurtenhafen einschließlich Badestrand und dem Museum Nordseehaus als auch die landseitige Feriensiedlung Fedderwardersiel vorzufinden.⁴ Außerdem bildet die Straße Am Deich den Haupterschließungsweg der landseitig am Deich gelegenen, partiellen Gebäudeanlagen, die sich aus alten Hofanlagen (u.a. Reiterhof) und Wohnhäusern zusammensetzt.

Im Zusammenhang mit der außendeichs gelegenen Bade- und Spiellandschaft „ffn-Nordseelagune“ ist landseitig südlich des Grundstücks Am Deich 21 ein Parkplatz angelegt, der über eine über den Deich verlaufende Treppen- und Rampenanlage zum Deichverteidigungsweg führt. Diese am Deichfuß gelegene, parallel zum Deich verlaufende Wegfläche bildet adäquat zur Straße Am Deich den Haupterschließungsweg im Vordeichgelände. Der benachbarte Graben dient der Entwässerung des Deiches und der Wegfläche.

Der etwa 8 m über NN hohe Landschutzdeich mit dem Deichverteidigungsweg bildet die Grenze zwischen Außen- und Innendeichgelände. Zur Erweiterung des Deiches ist östlich des Deichfußes eine ca. 31,6 m breite Deicherweiterungsfläche ausgewiesen. Die zwischen dem Campingplatz (südliche) und dem Eselloch (nördliche Grenze) gelegene Vordeichfläche ist als Strand- und Badelandschaft hergerichtet. Während mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs Gräben die natürliche Grenze der Gesamtanlage bilden, markieren Zaunanlagen⁵ die Trennung zwischen öffentlichen Wegen – wie Uferpromenade, Deichzugangs- und -verteidigungsweg – bzw. Flächen – Parkplatz vor dem Restaurant – und der eigentlichen Nordseelagune.

Der nördliche Bereich der Badelandschaft fungiert als Betriebsfläche, die der Aufbereitung des für den See verwendeten Salzwassers dient. Der südliche und mittlere Teil der Anlage sind als Strandlandschaft mit diversen Spielbereichen hergerichtet, die durch versetzt angeordnete Umkleidekabinen, WC-Anlagen, Gastronomie (Bistro / Restaurant / Eiscafé) und die DLRG-Station ergänzt werden. Im Zentrum befindet sich die von Norden nach Süden erstreckende Seeanlage mit Badesteg und inselartig angelegtem Spielplatz. Die DLRG-Station ist über einen befestigten Weg mit dem vor dem Restaurant gelegenen Parkplatz verbunden. Der westliche Bereich (die sogenannte Deicherweiterungsfläche) ist durch Weideruten in separierte Strandbereiche untergliedert. Östlich der Gesamtanlage verläuft die Uferpromenade, die die Grenze zwischen Strandanlage und Außenweser / dem Niedersächsischen Wattenmeer⁶ bildet.

Der Planbereich selbst umfasst den südöstlichen Eckbereich der Bade- und Strandlandschaft, der sich in direktem Anschluss an die Erweiterungsfläche des benachbarten Campingplatzes (südöstliche Grenze) befindet. Ein Teil der Uferpromenade bildet die nordöstliche Plangebietsgrenze. Nord- und südwestlich markieren Weidenruten die Trennung zwischen Sport- und Spielflächen (Beachvolleyball-Felder, Spielplatz) und Strandbereich. Im östlichen Eckbereich ist ein mobiler Imbissstand errichtet, der über einen befestigten Weg zur Uferpromenade führt. Insgesamt liegt das Gelände der Nordseelagune etwa 1,0 m höher als der Deichverteidigungsweg.

³ Nur beschränkt für den motorisierten Verkehr zugelassen. Die Hauptverbindung nach Fedderwardersiel verläuft über die Butjadinger Straße (L 860) und Sielstraße (K 180).

⁴ Nördlich schließen außendeichs die Vogelschutzgebiete Langwarder und Fedderwarder Groden an.

⁵ Entlang der Zäune sind teilweise Hecken angelegt.

⁶ Die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verläuft etwa in Höhe des Deichverteidigungsweges.

Das Landschaftsbild wird durch die baulichen Anlagen – Landschutzdeich, Strandbad (Restaurant), Wohnwagen des Campingplatzes, Yachthafen von Fedderwardsiel sowie die Offshore- und Krananlagen im Überseehafen Bremerhavens – und die weithin offene Wasserfläche des Niedersächsischen Wattenmeeres geprägt.

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ wurde die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Danach ist die Deicherweiterungsfläche als Grünfläche und der zwischen Campingplatz Außenwieser und Eselloch gelegene Bereich als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Strandbad dargestellt.

Die Festsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Strandbad – entspricht der o.a. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Anpassungsgebot).

Bebauungsplan

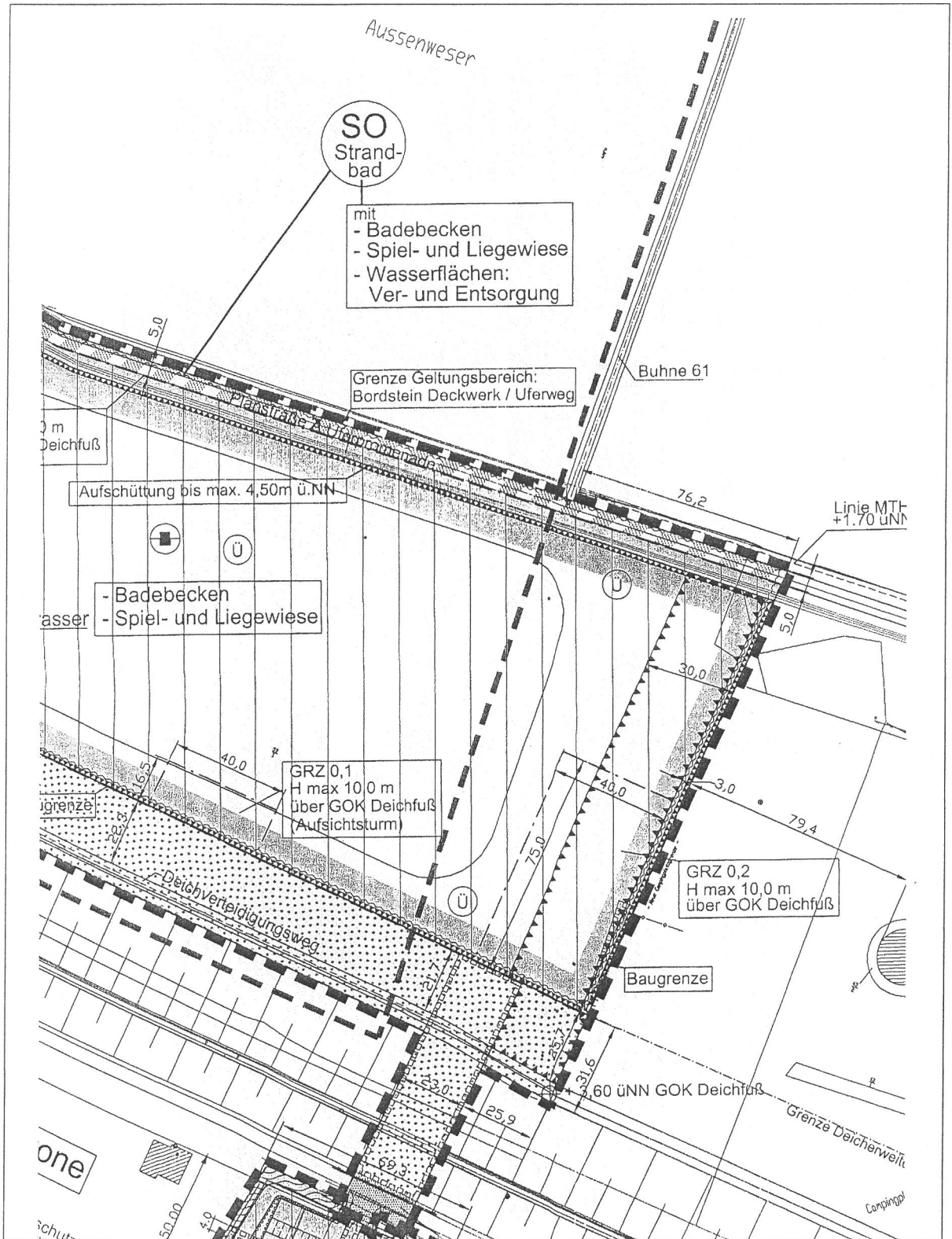
Die vom Rat der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am 06. Juli 2005 als Satzung beschlossene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ ist mit ihrer Bekanntmachung am 11. November 2005 rechtsverbindlich geworden.

Er weist den gegenständlichen Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Strandbad bzw. im nordöstlichen Bereich auf einer Breite von 5 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Planstraße A Uferpromenade aus. Der Planbereich ist insgesamt als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet umgrenzt. Im Abstand von ca. 11 m zur nordöstlichen bzw. entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Grenze der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen. Dabei ist die Aufschüttung auf eine Höhe von max. 4,5 m über NN begrenzt. Auf einer Tiefe von 30 m mit 3 m Abstand zur südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine 27 m breite Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist innerhalb dieser Fläche eine Lärmschutzanlage (Wall oder Mauer) von mind. 1,0 m Höhe auf einer Sollhöhe von mind. 5,5 m zu errichten.

Eine überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb dieses Teilbereichs des SO „Strandbad“ nicht ausgewiesen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Aufstellung von mobilen Sanitär-Containers zulässig.

Ein Auszug der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



1.7 Rechtsgrundlage „Innenentwicklung“

Entsprechend der bestehenden Rechtslage des Planbereichs (§ 30 BauGB)⁷ und der auf eine Nachverdichtung abzielenden Planung (Maßnahmen zur Innenentwicklung) wird die vorliegende Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden vom 21. Dezember 2006 können auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 BauGB Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt eine Grundfläche von 1.500 m². Berücksichtigt man die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt etwa 2.250 m².

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die bereits rechtsverbindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“. Demnach sind 11.539 m² zu der o.g. Angabe der zulässigen Grundfläche der gegenständigen Bebauungsplanänderung hinzuzurechnen⁸.

Beide Planungen ergeben eine zulässige Grundfläche von insgesamt 13.789 m². Die Obergrenze der zulässigen Grundfläche wird damit unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter⁹ bestehen. Beide Tatbestände treffen für den vorliegenden Planbereich nicht zu. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der 2005 rechtsverbindlich gewordenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ eine Umweltprüfung und eine FFH-Vorprüfung gem. Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie / § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die betrachteten Lebensraumtypen bzw. die wertbestimmenden Gast- und Brutvögel hat.

⁷ Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“).

⁸ gemäß Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 104, Pkt. 14, Flächenbilanz – 65 m² für den Rettungsturm + für Gebäude Umkleide / Gastronomie – 580 m² + für Gebäude Reinigungsanlage – 54 m² + Vorbehaltsfläche für Einlaufbauwerk – Bauwerk – 100 m² + Verkehrsflächen – 3.490 m² + Deichübergang – 1.850 m² + Zufahrt zur Reinigungsanlage (über Deicherweiterungsfläche) – 600 m² + Parkplatz des SO Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtung Zweckbestimmung: Stellflächen für Strandbad – 4.800 m²

⁹ Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

1.8 Größe des Änderungsbereiches / Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Baugebiet SO „Strandbad“ davon: - Flächen für Aufschüttungen - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	3.978 m ² 3.484 m ² 738 m ²
2.	Verkehrsflächen - Straßenverkehrsfläche (Geh- und Radweg) - Straßenverkehrsfläche (Zugang Campingplatz) - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Uferpromenade	535 m ² 132 m ² 6 m ² 397 m ²
3.	Wasserfläche (Gaben)	104 m ²
4.	Gesamtfläche¹⁰	4.617 m²

* gerundete Werte

2. Planinhalte

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich in Abstimmung auf die geplante Gebäudeanlage der Sauna einschließlich möglicher Erweiterungen und die Grenzen der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ im südöstlichen Eckbereich.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich soll der Unterbringung baulicher Anlagen der Bade- und Strandlandschaft Burhave dienen und wird daher in Abstimmung auf den wirksamen Flächennutzungsplan, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ und die geplante Nutzung gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet¹¹ mit der Zweckbestimmung: Strandbad festgesetzt.

¹⁰ Der gesamte Planbereich ist als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet“ umgrenzt.

¹¹ Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauGB – Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete, stellen ausschließlich auf die Erholungsnutzung ab. Im vorliegenden Fall sind jedoch sowohl Sport- und Spielanlagen, Sauna als auch Gastronomie vorgesehen, sodass eine derartige wesentliche Unterscheidung zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO besteht. Diesem Faktum trägt die gegenständige Planung mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO Rechnung.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete neben der Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Forderung trägt die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 Rechnung:

„Das Sondergebiet „Strandbad“ (SO „Strandbad“) dient der Unterbringung baulicher Anlagen der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung.

Darin sind zulässig:

- Saunaanlage,
- Gastronomie,
- Spiel- und Sportanlagen sowie
- mobile Sanitäreinrichtungen.“

Entsprechend der Lage des Planbereichs im Außendeichgelände mit der Gefahr von Überschwemmungen beinhaltet die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 außerdem, dass mobile Anlagen und Einrichtungen bei Sturmflut, Hochwasser bzw. Überschwemmungen zu entfernen sind.

Analog bislang vorliegender Entwürfe ist im Obergeschoss des Saunagebäudes ein Bistro vorgesehen. Weitere Gastronomieeinrichtungen wie der im Planbereich katasterseitig aufgenommene Imbissstand bestehen bereits.

Insgesamt wird mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 der geplanten Nutzung dieses Teilbereichs der Bade- und Strandlandschaft Burhave hinreichend entsprochen.

Hinweis: Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist sicherzustellen, dass eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Saunaanlage und Bade- und Strandlandschaft besteht (vgl. hierzu Pkt. 1.4, vorletzter Absatz). Dies gilt gleichermaßen für beabsichtigte Sportanlagen wie z.B. Fußballfelder. Hier ist durch ausreichend hohe Ballfangnetze eine entsprechende Sicherung der benachbarten Kinderspiel- und Liegeflächen vorzunehmen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Zulässigkeit deren Überschreitung sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Beschränkung der Firsthöhe).

Grundfläche

Für das Änderungsgebiet gilt eine Grundfläche von 1.500 m². Diese Festsetzung ist in Abstimmung auf die geplante Saunaanlage mit Gastronomie einschließlich möglicher Erweiterungen¹² sowie den bestehenden Imbissstand vorgenommen.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Aufgrund der bestehenden Wegflächen (Uferpromenade, Geh- und Radweg) ist davon auszugehen, dass die Anlage weiterer Wege nur in eingeschränktem Umfang erforderlich wird. Insofern wird im vorliegenden – weitestgehend auf Freiflächen – abzielenden Strandbereich die gesetzliche Regelung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert als völlig ausreichend angesehen, zumal die ausgewiesene Grundfläche bereits genügend Entwicklungsmöglichkeiten erlaubt (siehe Fußnote 12).

¹² Das Saunagebäude ist als kreisförmiges Ständerbauwerk mit innenliegendem Betonkern konzipiert. Dieser hat einen Durchmesser von rd. 9 bis 10 m). Entsprechend dieser Aufständigung und der geplanten Fensterfronten lässt das Gebäude ausreichend Blickbeziehungen zum Meer offen und hat demzufolge nur eine sehr eingeschränkte sichtversperrende Wirkung. Auch ist im Rahmen der gewählten Konstruktion die tatsächliche Versiegelungsfläche deutlich geringer als die festgesetzte zulässige Grundfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezieht sich die Überschreitung der Grundfläche ausschließlich auf Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut werden darf.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in Form von Baugrenzen in Abstimmung auf die geplante Saunaanlage, den bestehenden Imbissstand, die benachbarten Spiel- und Sportanlagen sowie in Anpassung an die Abgrenzung zur Uferpromenade (Zaunanlage). Zudem ermöglicht sie eine spätere Erweiterungen.

Offene Bauweise

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig. Mit einer beabsichtigten Gebäudelänge von ca. 27 m (geplantes Gebäude zuzügl. Erweiterung) wird diese Obergrenze deutlich unterschritten. Die überbaubare Grundstücksfläche erlaubt eine Gebäudelänge von max. 40 m.

Firsthöhe = 10,0 m

Diese Festsetzung ergibt sich in Abstimmung auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ (hier für den Rettungsturm bzw. Umkleideanlagen und Gastronomie) und das geplante Saunagebäude. Der Bezugspunkt ist analog der o.g. baulichen Anlagen gewählt. Dementsprechend hat die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2 folgenden Inhalt:

„Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptdächer baulicher Anlagen auf 10,0 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante des Deichfußes.“

Dieser Bezugspunkt ist in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen.

Sollmindesthöhe = 8,0 m

Aufgrund der Lage des Planbereichs im Vordeichgelände mit der Gefahr von Überschwemmungen ist eine sturmflutsichere Errichtung der Gebäude unerlässlich. Dementsprechend gilt gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 für feststehende Gebäudeanlagen eine Sollmindesthöhe von 8,0 m. Diese Festlegung entspricht dem im Generalplan Küstenschutz Niedersachsen / Bremen – Festland vom März 2007 vorgegebenen Vorsorgemaß.

2.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung (vgl. hierzu Pkt. 2.2 und 2.3).

Zur Sicherstellung der gemäß schalltechnischem Gutachten erforderlichen Schallschutzanlage zum benachbarten Campingplatz ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 in die gegenständliche Bebauungsplanänderung aufgenommen (siehe hierzu auch Pkt. 3.5 Immissionsschutz).

2.5 Nachrichtliche Hinweise

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 1 benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990).

Zur Erhaltung des Deichvorlandes ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 in die vorliegende Bebauungsplanänderung eingefügt (siehe hierzu Pkt. 3.3 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes).

Entsprechend der im Uferbereich geltenden Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 Bestandteil der gegenständigen Bebauungsplanänderung (vgl. Pkt. 3.3 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 weist auf den Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden hin (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 3.4 Denkmalpflege).

Zur Sicherstellung einer Versorgungsstrasse für die EWE Netz GmbH innerhalb des Planbereichs ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 in die gegenständige Planung aufgenommen (siehe Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung – Stromversorgung -).

3. Städtebauliche Belange

3.1 Infrastruktur

3.1.1 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufende Uferpromenade (Planstraße A) sichergestellt.¹³ Die Uferpromenade wird über die Deichtrift bei der Strandhalle von der Straße Am Deich für Anlieferungs- und Rettungsfahrzeuge sowie für die Feuerwehr erschlossen. Die innere Erschließung der Nordseelagune erfolgt über den parallel zum Deich verlaufenden Deichverteidigungsweg.

Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer bestehen über die Uferpromenade bzw. den im Südosten des Plangebietes ausgewiesenen Geh- und Radweg (Deichzugangsweg). Westlich des Plangebietes ist in Höhe des Parkplatzes ein Fußweg über den Deich angelegt. Er verbindet den binnen- mit dem außendeichs gelegenen Parkplatz bzw. die parallel zum Deich am Deichfuß verlaufenden Verkehrsflächen. Der am südöstlichen Plangebietsrand befindliche, 2,5 m breite Geh- und Radweg stellt die Verbindung zwischen Uferpromenade, Deichverteidigungsweg und Deichüberweg her.

Die fußläufige Erschließung der Saunaanlage erfolgt über eine in den südöstlichen Fuß- und Radweg mündende Wegeverbindung. Die am südöstlichen Rand vorgesehene Schallschutzmaßnahme wird davon nicht tangiert, da die Zuwegung im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes vorgesehen, d.h. an einer Stelle, wo keine Lärmschutzwand / -mauer zu errichten ist.

Auf eine Festsetzung dieser geplanten Wegeverbindung wird im Hinblick auf die im Rahmen der Planungsumsetzung erforderliche Flexibilität verzichtet.

Parkplätze sind in ausreichendem Maß auf dem binnendeichs an der Straße Am Deich angelegten Parkplatz (210 Stellplätze) vorhanden. Dies gilt in gleicher Weise für Fahrräder. Hier sind zahlreiche Ständeranlagen auf dem Parkplatz vor der Nordseelagune angeordnet.

¹³ Entsprechend ihrer Vordeichslage ist die Zuwegung des Änderungsgebietes für Kraftfahrzeuge auf Anlieferungsverkehr, Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr beschränkt.

Aufgrund der mit der vorliegenden Planung initiierten Ergänzungsfunktion der bereits bestehenden Nordseelagune ist mit keinem durch die geplante Saunaanlage induzierten signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Saunabesucher sich aus den ohnehin in Butjadingen verweilenden Urlaubsgästen, Besuchern bzw. Anwohnern zusammensetzt und nur in sehr begrenztem Umfang zusätzliche Besucher zu erwarten sind. Insofern ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine verkehrlichen Auswirkungen und kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen.

Analog der Festsetzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 ist die Uferpromenade auf einer Breite von 5,0 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Uferpromenade ausgewiesen.

Der am südöstlichen Rand verlaufende Geh- und Radweg (Deichzugangsweg) ist als breite Straßenverkehrsfläche (Geh- und Radweg) festgesetzt. Mit der ausgewiesenen Breite von 2,5 m soll seine ausschließliche Nutzung als Fuß- und Radwegeverbindung sichergestellt werden.

Die östlich des Geh- und Radweges zwischen Graben und Uferpromenade verbleibende Restfläche ist als Straßenverkehrsfläche (Zugang Campingplatz) ausgewiesen. Mit einer Breite von 3,0 m dient dieser Bereich als Zuwegung zur Erweiterungsfläche des benachbarten Campingplatzes.

3.1.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung für die Saunaanlage wird durch das vorhandene Leitungsnetz der EWE AG sichergestellt. Im benachbarten Campingplatzgelände liegen ELT-Erdkabel mit erforderlichem Querschnitt. Daher werden die benötigten Leitungen für die Nordseelagune und die Uferpromenade von dort eingespeist.

Die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH dürfen in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Außerdem ist im Planbereich für die EWE Netz GmbH eine Versorgungsstrasse vorzusehen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden darf (nachrichtlicher Hinweis Nr. 5).

Wasserversorgung

Die zum Sanitärgebäude des Campingplatzes verlegten Wasserleitungen des OOWV ermöglichen einen direkten Anschluss der Nordseelagune. Sie sind für den Normalbetrieb der Badelandschaft ausreichend. Bei erhöhtem Wasserbedarf kann von der Hauptwasserleitung des OOWV in der Straße Am Deich eine zusätzliche Versorgungsleitung durch den Deich in das Plangebiet verlegt werden. Insofern ist die Wasserversorgung der Sondergebietes „Strandbad“ gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das in der Bade- und Strandlandschaft Burhave anfallende Schmutzwasser wird in geschlossenen Behältern gesammelt und über unterirdische Druckrohrleitungen zum Schmutzwasserkanal des Campingplatzes gepumpt. Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Saunaanlage ist adäquat der bestehenden Entsorgung der Nordseelagune sicherzustellen.

Oberflächenentwässerung

Die im Änderungsbereich anstehenden bindigen Böden eignen sich nur in geringem Maß für eine Oberflächenversickerung. Dennoch wird bei der Umsetzung der Planung die Möglichkeit zur Ver-

sickerung geprüft. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das im Änderungsgebiet anfallende Oberflächenwasser in das bestehende Grabensystem eingeleitet. Die Gräben sind ausreichend dimensioniert, das zusätzliche Oberflächenwasser aufzunehmen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung der Nordseelagune und der Strandpromenade ist durch Zapfstellen der Frischwasserleitung und das Wasser im Badesee sichergestellt. Die geplante Saunaanlage ist in das bestehende Löschwassersystem einzubeziehen.

Die Feuerwehrezufahrt ist über die Uferpromenade mit der Deichtrift bei der Strandhalle mit Anschluss an die Straße Am Deich gewährleistet.

Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde Butjadingen nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. bei der Unteren Abfallbehörde (Landkreis Wesermarsch) anzuzeigen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Damit erübrigt sich eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (vgl. hierzu auch die Aussagen unter Pkt. 1.7, letzter Absatz).

Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m²¹⁴ Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt rd. 13.789 m²¹⁵ ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren die Darstellung der Eingriffsregelung entbehrlich.

Die beabsichtigten Eingriffe sind zulässig.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Änderungsbereich innerhalb der bereits bestehenden Anlage der Bade- und Strandlandschaft Burhave liegt und mit Ausnahme des am südöstlichen Plangebietsrand verlaufenden Grabens aus befestigten Wegflächen (Uferpromenade, Geh- und Radweg, Zuwegung zum mobilen Imbissstand), baulichen Anlagen (Zäune, Imbissstand) bzw. Strandanlagen (Böschungsbereich, Liegeflächen – Sand -) besteht. Insofern ist ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der gegenständigen Planung erfolgt. Änderungen ergeben sich daher im Wesentlichen durch die beabsichtigte Errichtung des Saunagebäudes einschließlich Restaurant in Form von Bodenversiegelungen. Aufgrund des geplanten Ständerbauwerkes mit innenliegendem Betonkern ist jedoch von einer nur begrenzten, auf das erforderliche Maß beschränkten, weiteren Versiegelung von Bodenfläche auszugehen.

¹⁴ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

¹⁵ gegenständige Bebauungsplanänderung: Grundfläche von 1.500 m² zuzügl. zulässiger Überschreitung bis zu 50 vom Hundert + Versiegelungsflächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“

3.3 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

Der am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes vorhandene Graben ist als Wasserfläche festgesetzt. Er dient der Entwässerung der angrenzenden Wegfläche und ggf. im Zusammenhang mit den anderen, die Nordseelagune umrandenden, Gräben der Oberflächenentwässerung der Bade- und Strandlandschaft.

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Vordeichgelände mit der Möglichkeit von Überschwemmungen¹⁶ ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet“ ausgewiesen.

Zur sturmflutsicheren Errichtung der Gebäude gilt gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 für feststehende Gebäudeanlagen eine Sollmindesthöhe von 8,0 m (= Vorsorgemaß des Generalplanes Küstenschutz Niedersachsen / Bremen vom März 2007). Außerdem sind mobile Anlagen und Einrichtungen bei Sturmflut, Hochwasser bzw. Überschwemmungen zu entfernen (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1). Dies beinhaltet sowohl die zulässigen mobilen Sanitäreinrichtungen als auch weitere gebietsintern vorgesehene mobile Spielanlagen wie z.B. Tore.

Des Weiteren wird im Rahmen des nachrichtlichen Hinweises Nr. 2 darauf hingewiesen, dass zur Erhaltung des Deichvorlandes gemäß § 21 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) die Nutzungsberechtigten verpflichtet sind, das Deichvorland zu pflegen. Dies ist durch die Butjadingen Kur und Touristik GmbH sichergestellt.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 verweist auf die im Uferbereich geltenden Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 962). So sind gemäß § 10 WaStrG Anlagen und Einrichtungen ... am Ufer einer Bundeswasserstraße von ihrem Eigentümer oder Besitzer so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie der Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.

Zur Gewährleistung dieser Forderung ist die Bade- und Strandlandschaft der Nordseelagune durch eine Zaunanlage zur Wasserseite abgegrenzt. Im Übrigen hält die Anlage einen Abstand von ca. 15 m zur Außenweser.

§ 11 WaStrG benennt besondere Pflichten im Interesse der Unterhaltung z.B. die Duldung des Betretens und der vorübergehenden Benutzung des Grundstücks durch Beauftragte des Bundes.

Weitere Auflagen sind dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) zu entnehmen.

3.4 Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Wesermarsch (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 4).

¹⁶ Gemäß der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ besteht statistisch gesehen alle 5 bis 6 Jahre die Möglichkeit einer Überflutung der Bade- und Strandlandschaft.

3.5 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ ist vom Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, ein schallimmissions-technisches Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass ohne Schutzmaßnahmen die zulässigen Mittelungspegel im Bereich des benachbarten Campingplatzes überschritten würden. Dabei ist der geplante Geländeversprung (Fläche für Aufschüttung bis zu einer max. Höhe von 4,5 m über NN (siehe Planzeichnung)) als abschirmendes Element bereits berücksichtigt.

Um eine ausreichende Minderung auf die zulässigen Immissionspegel – Mittelungs- / Spitzenpegel: 60 / 90 dB(A) – zu erzielen, ist an der oberen Geländekante der Liegewiese neben dem Campingplatz eine mind. 1,0 m hohe geschlossene Wand zu errichten (Höhe über Ebene Liegewiese + 4,5 m über NN; OK Wand + 5,5 m über NN). Da der Schalldämmwert der Wand nicht relevant ist, kann die Wand aus einfachem Blech, Glas, Holz o.glw. Material hergestellt werden (vgl. hierzu Fachtechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Peter Gerlach – Anlage Nr. 2.3.5 zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“, S.3).

Zur Umsetzung dieser Maßnahme weist die rechtsverbindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ im Abstand von 3 m zum südöstlichen Plangebietsrand eine 27 m tiefe Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aus. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist innerhalb dieser Fläche eine Lärmschutzanlage (Wall oder Mauer) von mind. 1,0 m Höhe zu errichten, deren Sollhöhe mind. 5,5 m über NN zu betragen hat.

Aufgrund der zwischenzeitlich umgesetzten Anlage der Bade- und Strandlandschaft Burhave ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung der am südöstlichen Plangebietsrand befindliche Graben entsprechend der katasterseitigen Aufnahme als Wasserfläche und im direkten Anschluss der bestehende Verbindungsweg zwischen Uferpromenade und Deichverteidigungsweg auf einer Breite von 2,5 m als Geh- und Radweg ausgewiesen. Im direkten Anschluss ist auf einer Tiefe von 15 m die gemäß schalltechnischem Gutachten erforderliche „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.

Diese mit der vorliegenden Planung einhergehende Reduzierung der Fläche für die Lärmschutzanlage ist vertretbar, da die obere Geländekante der Liegewiese innerhalb der ausgewiesenen, 15 m tiefen Fläche nahe der Zaunanlage liegt. Auch besteht mit dem, im Rahmen der gegenständigen Planänderung auf eine Breite von 15 m, reduzierten Bereich für die zu errichtende 1 m hohe Lärmschutzanlage eine großzügige und insgesamt ausreichend bemessene Fläche. Die sachgerechte Umsetzung der aus dem Ursprungsplan resultierenden Lärmforderung steht somit außer Frage.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 der vorliegenden Planung weist adäquat der textlichen Festsetzung Nr. 5 der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Burhave, Strandbad“ folgende Lärmschutzmaßnahme aus:

„Innerhalb der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung eine mindestens 1,0 m hohe Lärmschutzanlage (Wall oder Mauer) mit einer Sollhöhe von mind. 5,5 m über NN zu errichten.“

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Bei der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Im Auftrag der Gemeinde Butjadingen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:
Bremen, den 25.04.2008

gez. C. Kountchev
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev

Planungsgruppe Kountchev
Schwachhauser Heerstraße 1 28203 Bremen
Tel.: 0421/243 9771 + 165 2390 Fax: 0421/ 243 9759
E-mail: PgKountchev@t-online.de

Butjadingen, den 10.07.2008

gez. Blumenberg

(Blumenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.02.2008 bis einschließlich 04.03.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 24.01.2008.
- Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.02.2008 bis einschließlich 04.03.2008 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 10.07.2008

gez. Blumenberg

(Blumenberg)
Bürgermeister