

Gemeinde Butjadingen

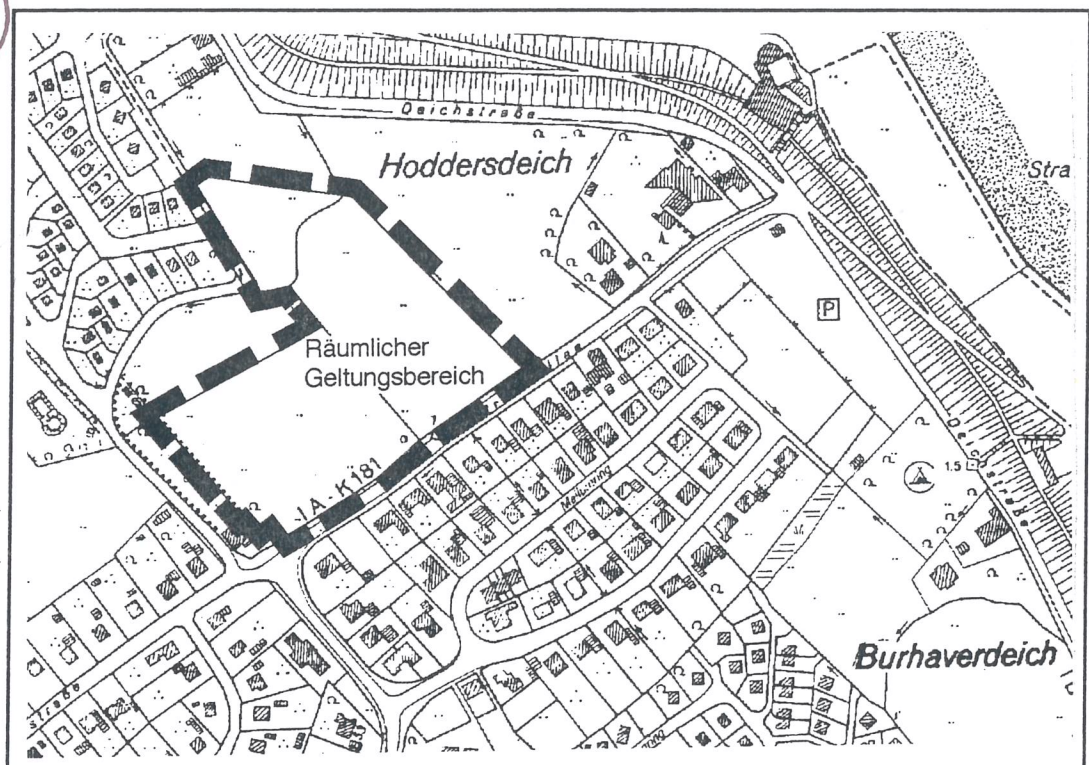
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 149
"Westlich der Strandallee"

in Burhave

sowie zur örtlichen Bauvorschrift



INHALTSVERZEICHNIS:

1.	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND VORVERFAHREN	3
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1	VERFAHREN	3
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	REGIONAL- UND LANDESPLANUNG, LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	4
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN	5
3.3	SONSTIGES PLANUNGSRECHT	6
4.	RÄUMLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
4.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
4.2	NATUR UND LANDSCHAFT	6
4.3	VERKEHR	7
5.	ENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	7
5.1	RESTRIKTIONEN UND POTENTIALE	7
5.2	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	ART DER NUTZUNG	11
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	11
6.3	NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE	12
6.4	ERSCHLIEßUNG	13
6.4.1	Öffentliche Erschließung	13
6.4.2	Fahr- und Fußwegeerschließung über Wegerechte.....	13
6.4.3	Räumstreifen	14
6.4.4	Übersicht der unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.5	KINDERSPIELPLATZ	15

6.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	15
6.7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IM SINNE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES UND KOMPENSATIONSMABNAHMEN	16
7	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
7.1	VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ	16
7.2	KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	17
7.3	BODENORDNUNG UND SOZIALE MABNAHMEN.....	17
8	FORTSCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	18

1. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND VORVERFAHREN

Anlaß der vorliegenden Planung sind die Bestrebungen der Gemeinde Butjadingen, ihr Freizeitinfrastrukturangebot in einem Kernbereich der touristischen Nutzung in Strandnähe zu verbessern. Zur Deckung dieses Bedarfs soll ein Bereich westlich der Strandallee einer Fremdenbeherbergungsnutzung zugeführt werden. Um verschiedene Nachfragergruppen zu erreichen, sollen hier neben Ferienhäusern auch Ferienwohnungen und ein hochwertiges Hotel - gedacht ist an ein Hotel der ****-Kategorie oder Appartementanlagen - errichtet werden. Außerdem sollen zur Sicherstellung der Versorgung der Anlage Geschäftshäuser und Freizeiteinrichtungen entstehen.

Auf der Grundlage von erkennbaren Restriktionen und Zwangspunkten wurden im Vorfeld der Planung für den als Sonderbaugebiete vorgesehenen Bereich zunächst mehrere Erschließungsalternativen erarbeitet. Die nach Diskussion in den Gremien der Gemeinde Butjadingen ausgewählte Erschließungsvariante stellt eine für dieses Plangebiet optimierte Alternative dar, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend umgesetzt wird.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, bedarfsorientiert Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Dabei besteht vor allem Bedarf an einer Aufstockung von Bettenkapazitäten im Hotelbereich als auch für die einheimische Bevölkerung und auswärtige Interessenten finanzierbarem Ferienwohneigentum durch kosten- und flächensparendes Bauen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Verfahren

Am 17.07.1997 wurde der Aufstellungsbeschluß gefaßt, der am 15.08.1997 öffentlich bekanntgemacht wurde. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, das von der Gemeinde Butjadingen gebilligt wurde, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 "Westlich der Strandallee" im Ortsteil Burhave erarbeitet, der auf einer Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 26.08.1997 den Bürgern vorgestellt und mit Ihnen erörtert werden soll. Gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Butjadingen vom 23.09.1997 wird hiermit die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (1) i.V.m. (2) BauGB mit dem Entwurf des B-Plans durchgeführt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Nordseedeiches (angrenzend an die Deichschutzzone) an der Kreisstraße K 181 (Strandallee). Es wird nach Süden, Westen und Osten/Nordosten durch Baugebiete eingefaßt. Die Abgrenzung des

Geltungsbereiches ist auf dem Übersichtsplan des Deckblattes erkennbar. Er umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regional- und Landesplanung, Landschaftsrahmenplan

Nach den Festlegungen der Landesplanung (LROP 1994) liegt Burhave im ländlichen Raum in unmittelbarer Nachbarschaft eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft (Nationalpark Wattenmeer). Nach den Vorgaben der Landesplanung zählen zu den vorrangig durchzuführenden Aufgaben im ländlichen Raum die Schaffung von am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Schaffung von Wohnbauflächen sowie die Durchführung von Maßnahmen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, daß ihre besondere Eigenart erhalten bleibt.

Ein die landesplanerischen Zielsetzungen z. T. vertiefendes regionales Raumordnungsprogramm (RROP) befindet sich z. Zt. in der Aufstellung. Die Gemeinden sind im Rahmen der Aufstellung des RROP bis auf die Vorlage eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages noch nicht beteiligt worden. Insoweit sind die absehbaren Ziele der kreislichen Raumordnungsplanung im Zuge der Beteiligung des Landkreises an diesem Verfahren mit Stellungnahme vom 14.11.97 mitgeteilt worden.

Gemäß dem Vorentwurf des RROP

- befindet sich Burhave in direkter Nachbarschaft zu einem Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
- befindet sich Burhave in direkter Nachbarschaft zu einem Vorsorgegebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung
- wird dem Standort Burhave die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen
- wird Burhave ebenfalls die besondere Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" zugewiesen
- wird Burhave als bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt und
- wird Burhave künftig als Grundzentrum ausgewiesen.

Der geltende Flächennutzungsplan steht - zumindest auf das Plangebiet und dessen Umgebung bezogen - nicht im Widerspruch zu den Zielen der zukünftigen regionalen Entwicklungsplanung. Hinsichtlich des Verlustes des intensiv bewirt-

schafteten Grünlandes bzgl. der Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen durch baulichen Nutzungen sind dem wirksamen Flächennutzungsplan keine besonderen Aussagen zu entnehmen. Bezüglich der Flächeninanspruchnahme werden durch diese FNP-Änderung keine veränderten Sachverhalte geschaffen. Das im Bereich der Änderung gelegene Grünland wird derzeit durch Schaf- und Pferdebeweidung genutzt, die aber für den betroffenen Nutzer keine Erwerbsquelle darstellt.

Für sonstige landwirtschaftliche Betriebe ist der Planbereich schon aufgrund seiner von den Betriebsstätten entfernten, von bestehenden Siedlungsbereichen umgebenen Lage von keiner Bedeutung.

Des weiteren löst die Nachbarschaft zum Vorsorgegebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung keine Konflikte aus, sondern es werden ganz im Gegenteil absehbar Spiel- und Freizeitbereiche geschaffen, die auch von der Bevölkerung in Anspruch genommen werden können.

Insbesondere mit den fremdenverkehrsorientierten Zielsetzungen des künftigen RROP geht die FNP-Änderung konform, wenn auch hier durch den bisherigen FNP andere Fremdenverkehrseinrichtungen vorgesehen waren, die unter den Punkt 3. weitergehend erläutert werden.

Der Inhalt der FNP-Änderung ist des weiteren dazu geeignet, Burhave als Grundzentrum zu stärken. Ein möglicher Konflikt könnte in der Konkurrenz zur Entwicklung von Wohnstandorten gesehen werden. Doch der Blick auf die Lage des Änderungsbereiches dürfte ausreichen, um festzustellen, daß hier die Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" vor den "Wohnen" Vorrang haben dürfte, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Schwerpunkt des Fremdenverkehrsangebots befindet und somit die Entwicklung von Wohngebieten verfehlt wäre (vergleiche hierzu auch Punkt 6.2, insbesondere Aussagen zu den Verkehrsbeziehungen).

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises liegt seit 1992 vor.

3.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als Sondergebiet "Kur- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen" dar. Die nach Süden und Westen angrenzenden Baugebiete sind als WA (allgemeine Wohngebiete) dargestellt, die Baugebiete im Norden überwiegend als Sondergebiet "Ferienhausgebiet". Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ein Landschaftsplan liegt seit 1994 vor.

3.3 Sonstiges Planungsrecht

Die Flächen im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend durch Bebauungspläne rechtsverbindlich beplant. Für das Plangebiet selbst und sein unmittelbares Umfeld war mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 begonnen worden. Demnach sollte hier ein "Sondergebiet Kur-, Erholungs-, Freizeiteinrichtungen und Freizeitwohnen" entstehen, dem Sondergebiete für Kur- und Freizeiteinrichtungen sowie für ein Hotel angegliedert waren. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingestellt, der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.1997 aufgehoben.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 126 an (im Aufstellungsverfahren), der allgemeine Wohngebiete (WA) und Grünflächen sowie einen Spielplatz festsetzt.

Östlich liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Hier wird ein Sondergebiet Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung bietet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Spielescheune, die zwischenzeitlich ihren Betrieb aufgenommen hat. Der Geltungsbereich dieses Planes wird teilweise durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt. Diese Überdeckung betrifft ganz überwiegend nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes sowie einen Bereich, in den eine Grabenverlegung beabsichtigt war. Da diese Verlegung nicht mehr durchgeführt werden soll, bildet der alte Grabenverlauf die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 149. Die Festsetzungen in den überdeckten Teilbereichen der alten Planung werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

4. RÄUMLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche Situation

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird durch den Deich und das davorliegende Grünland geprägt, das sowohl im Plangebiet als auch in der Deichschutzzone die wichtigste Flächennutzung darstellt. Die sonstigen Flächen in der Umgebung werden durch Bebauung eingenommen: nach Norden und Westen hin prägen Ferienhäuser das Bild, während nach Süden hin überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Wohnhäuser (z. T. auch mit Fremdenbeherbergung) die dominante Nutzungsform sind. Östlich angrenzend befindet sich die o.e. Spielescheune, an die sich im weiteren Verlauf der Strandallee die Kurverwaltung/Haus des Gastes anschließt. Nördlich dieser beiden Gebäude befindet sich ein Tennisplatz.

4.2 Natur und Landschaft

Die Grünlandnutzung ist im südlichen Geltungsbereich intensiv, im nördlichen Geltungsbereich prägt eine etwas extensivere Weidenutzung das Bild. Die Flä-

chen sind durch mehrere Gräben (Gewässer III. Ordnung) gegliedert, die infolge von Schilfbewuchs beschattet sind. Weitere Gräben an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden einseitig durch jungen Gehölzaufwuchs begleitet, wobei die Gehölze jeweils außerhalb des Geltungsbereiches stehen, die Grabenbereiche dagegen entsprechend den Parzellengrenzen ganz oder teilweise im Geltungsbereich liegen. Weitere Angaben zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. Grünordnungsplan.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt nördlich der Strandallee innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Gebietsgrenze entspricht einer Parzellengrenze, die mittig im straßenbegleitenden Graben liegt. Die Strandallee verbindet das Ortszentrum mit einem zentralen Fremdenverkehrsbereich (Kurverwaltung, Badestrand).

Der nördliche Geltungsbereich grenzt an die Wendeanlage der Straße "Achtern Diek". Diese Straße und der Rasenweg, der nördlich aus der Wendeanlage herausführt, dienen der Erschließung der bestehenden Ferienhäuser. Deshalb soll diese Straße nicht durch zusätzliche Fahrverkehre belastet werden. Die befahrbaren Anbindungen des Plangebietes sollen deshalb ausschließlich von der Strandallee aus erfolgen.

5. ENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Aufgrund der vorgenannten Planungsgrundlagen und -vorgaben ergeben sich für die Überplanung des vorliegenden Geltungsbereiches Rahmenbedingungen, die einerseits als Restriktionen einschränkend auf die Planungsfreiheit wirken, andererseits Potentiale für die Entwicklung des Baugebietes darstellen. Sie werden im folgenden kurz aufgelistet:

5.1 Restriktionen und Potentiale

- Zwangspunkte der Anbindung an die äußere Erschließung
- Sicherung der Gräben und Räumstreifen
- Keine Beeinträchtigungen der Bebauung an der Straße "Achtern Diek"
- Erschließung der benachbarten Spielscheune
- Räumlicher Bezug zum geplanten "Kurgarten"

5.2 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird durch die Gräben in vier Teilbereiche untergliedert. Diese Gliederung wird im Konzept aufgenommen und durch eine weitere Untergliederung innerhalb der Nutzungen ergänzt, so daß letztlich sechs Teilbereiche entstehen. Die drei nördlichen Teilflächen entfallen auf die

Ferienhausgebiete 1 bis 3, zwei südliche Teilflächen werden als Sondergebiete für Geschäftshäuser vorgesehen, die verbleibende westliche Teilfläche soll die Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels bieten.

Die äußere Erschließung erfolgt von der K 181 (Strandallee) aus. Hier werden zwei öffentliche Zufahrten vorgesehen, die unmittelbar in Wendeanlagen übergehen. Diese Wendeanlagen sollen platzartig gestaltet werden, da sie die Anfangs- bzw. Endpunkte der dazwischenliegenden Promenade bilden. Die Promenade verläuft entlang der beiden Geschäftshäuser. Sie soll mindestens 10 m breit werden, so daß hier genügend Raum für Aufenthalt, Freisitze, Warenauslagen und zum Flanieren gegeben ist. Um ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild dieser Promenade zu gewährleisten, soll diese zunächst einheitlich gestaltet werden. Die fertige Anlage soll dann aufgeteilt werden: Der südliche Teil der Promenade soll der Gemeinde zur Unterhaltung und Pflege übergeben werden, wodurch die ständige öffentliche Zugänglichkeit sichergestellt wird. Der nördliche Teil wird den Besitzern der Geschäftshäuser zur Nutzung übergeben, die hier - je nach der Art der Erdgeschoßnutzung - Waren, Schaukästen oder Tische aufstellen können.

Die sonstige Erschließung im Plangebiet erfolgt über verschiedene Kombinationen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Auf die Festsetzung weiterer öffentlicher oder privater Verkehrsflächen kann somit verzichtet werden. Die innere Erschließung erfolgt überwiegend von den beiden öffentlichen Zufahrten an der Strandallee aus. Von hier aus werden z. B. die Gemeinschaftsstellplätze für die Ferienhäuser (über Fahrrechte) erschlossen. Ansonsten ist der Geltungsbereich "autofrei". Lediglich entlang der Gräben sind Fahrrechte zugunsten des Entwässerungsverbandes Butjadingen einzutragen, um eine ordnungsgemäße Wartung und Räumung der Gräben zu gewährleisten. Die sonstige Erschließung erfolgt fußläufig. So werden z. B. die Ferienhäuser über Wohnwege erschlossen (Detail-skizze vgl. Kap. 6.4.1).

Hinsichtlich der städtebaulichen Nutzungskonzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, läßt sich stichwortartig folgendes ausführen:

- Im westlichen Geltungsbereich soll ein Hotelbereich geschaffen werden, der auch Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien umfaßt.
- Daran angrenzend soll entlang der Strandallee eine Zone für zweigeschossige Geschäftshäuser entstehen, in denen neben Geschäftsnutzungen auch Ferienwohnungen und dem Gesamtgebiet zugehörige Freizeiteinrichtungen untergebracht werden sollen. Dieses Angebot ist über eine öffentliche Promenade erreichbar.
- Im nördlichen Geltungsbereich sollen drei gleichartige Ferienhausbereiche entstehen. Die eingeschossigen Gebäude sollen als Hausgruppen errichtet werden. Im Konzept sind diese überwiegend als Dreiergruppen dargestellt, wobei je Dreiergruppe eine ca. 450 m² große Parzelle vorgesehen ist. Damit entfielen je "Bauscheibe" ca. 150 m² Einzelgrundstück bei der Errichtung von Dreiergruppen oder ca. 225 m² bei der Errichtung von Doppelhäusern. Damit kann die Zielvorstellung des kosten- und flächensparenden Bauens umgesetzt werden.

- Außerhalb des Geltungsbereiches soll ein Kurpark entstehen. Er ergänzt die Freizeiteinrichtungen des Plangebietes und der Spielescheune und ist wegen seiner Nähe zum Kurhaus eine für die Öffentlichkeit und den Fremdenverkehr attraktive Aufenthaltsmöglichkeit. Außerdem dient die Anlage des Kurparks und die Gestaltung von Flächen innerhalb der Deichschutzzone der naturschutzbezogenen Kompensation der Eingriffe, die durch die Bebauung des Plangebietes entstehen.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die beschriebenen konzeptionellen Grundideen in folgender Weise rechtsverbindlich um:

6.1 Art der Nutzung

Die Plangebiet dient der Unterbringung von Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Läden mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie den außerdem zugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Dementsprechend werden die Baugebiete im Geltungsbereich als sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um bedarfsorientiert entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen zu können.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 sind den Zielrichtungen entsprechend sehr detaillierte Nutzungskataloge bestimmt worden. So sind im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (TF Nr. 1.1) neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen beispielsweise auch die zugehörigen Nutzungen wie Verwaltung der Ferienhausanlage oder Räume für der Gesundheit dienende Berufe zulässig.

Die anderen Sondergebiete (Hotel und Geschäftshäuser I und II) sind ebenfalls durch textliche Festsetzung (TF 1.2 und 1.3) hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung genau definiert. Diese sonstigen Sondergebiete dienen der Deckung des Bedarfs an Hotelbetten, Kleingeschäften und kleineren Ferienappartements. Außerdem sollen hier Freianlagen, die der Gesamt-Zweckbestimmung dienen wie z. B. Cafégarten, Freisitze, Freizeiteinrichtungen, Kinderspielgeräte errichtet werden dürfen. Der Begriff der zulässigen Schank- und Speisewirtschaften wird durch die Zulassung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im SO Geschäftshäuser ergänzt. Hierunter fallen z. B. Tanzcafés und kleine Spielhallen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Außerdem wurde die Gebäudehöhe auf max. 8,50 m beschränkt.

Mit dieser Festsetzungskombination können auf der einen Seite ausreichend groß dimensionierte Gebäude errichtet werden, auf der anderen Seite kann aber gewährleistet werden, daß die vorzugsweise zu errichtenden Hausgruppen aus vorzugsweise drei Gebäudeeinheiten sich gut in das Ortsbild einfügen werden.

Für die sonstigen Sondergebiete wird als zulässige Grundfläche 0,4 festgesetzt und mit der Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen kombiniert, um hier eine entsprechend höhere Ausnutzung zu ermöglichen. Außerdem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Planungsabsichten nachdrücklich zu verdeutlichen. Für die beiden Geschäftshäuser an der Strandallee sind max. 12 m Höhe zulässig, gemessen ab Erdgeschoß-Fertigfußboden, für das Sondergebiet Hotel werden max. 14,5 m Bauhöhe ab Erdgeschoß-Fertigfußboden zugelassen. Hierbei ist für die Höhe des Fußbodens festgesetzt, daß er max. 0,5 m oberhalb bzw. unterhalb der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen hat.

Die größere Gebäudehöhe für das Sondergebiet Hotel kommt durch folgende Überlegungen zustande: Hier soll ein hochklassiges ****-Hotel entstehen. Die gehobenen Ansprüche der Gäste sollen u. a. durch Zimmer bzw. Zimmerfluchten von komfortabler Größe befriedigt werden. Im Konzept für den Hochbau ist eine Bauweise vorgesehen, die beidseitig von einem Flur (ca. 2 m breit) jeweils 7 m tiefe Zimmer vorsieht. Damit entsteht eine Gesamt-Gebäudebreite von ca. 16 m. Infolgedessen wird das Dach, das oberhalb der zwei Vollgeschosse errichtet wird, relativ hoch. Bei einem Dach-Neigungswinkel von 45° wird allein für das Dach eine Höhe von 8 m erforderlich.

Als Bauweise wird für alle Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt.

6.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen inform von Gebäuden werden im Sondergebiet Ferienhäuser möglicherweise Fahrrad- und Gartengeräteschuppen erforderlich. Da die Errichtung der baulichen Anlagen durch einen Bauträger absehbar ist, kann davon ausgegangen werden, daß diese in einheitlicher Form geschaffen werden. Gesonderte Festsetzungen werden für nicht zweckmäßig gehalten, da die erforderliche Flexibilität der Gesamtlösung erhalten bleiben muß und eine spätere Änderung des B-Plans vermieden werden soll.

Auf eine von § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze wird verzichtet. Damit darf die zulässige Grundfläche (GRZ 0,3 bzw. GRZ 0,4) durch Nebenanlagen und Stellplätze um jeweils bis zu 50 % überschritten werden. Somit wird im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" eine Versiegelung/Überbauung von 0,45 der Grundstücksfläche zulässig, in den anderen Sondergebieten von 0,6. In den Gewässerstrandstreifen dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

Der ruhende Verkehr für die Sondergebiete "Ferienhausgebiet" wird auf Gemeinschaftsstellplätzen untergebracht, die über die Flächen mit Fahrrechten zu erreichen sind. Diese Gemeinschaftsstellanlagen sind den einzelnen Ferienhaus-Gebietsteilen zugeordnet und in der größtmöglichen räumlichen Nähe untergebracht.

Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind anteilig den Grundstücksflächen zuzuschlagen (vgl. TF Nr. 4), d. h., daß sie bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grund- und Geschoßfläche berücksichtigt werden können.

6.4 Erschließung

6.4.1 Öffentliche Erschließung

Parallel zur Strandallee entsteht vor den Geschäftshäusern eine öffentliche, ca. 5 m breite Wegeverbindung, die einen Teil der insgesamt ca. 10 m breiten Promenade bilden soll. Dementsprechend wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dieser ist an zwei Stellen mittels Wendeanlagen an die Strandallee (Ortsdurchfahrt) angeschlossen. Die Wendeanlagen sind mit 18 m Durchmesser ausreichend bemessen, um hier Müllfahrzeuge wenden zu lassen. Von der Straße "Achtern Diek" ist lediglich eine Wegeverbindung vorgesehen, die nicht öffentlich befahrbar sein wird. Im Plangebiet sollte deshalb nahe der Wendeanlage der Straße "Achtern Diek" ein Sammelplatz für Müllcontainer bzw. Mülltonnen errichtet werden, der für Müllfahrzeuge von der Wendeanlage aus erreichbar ist.

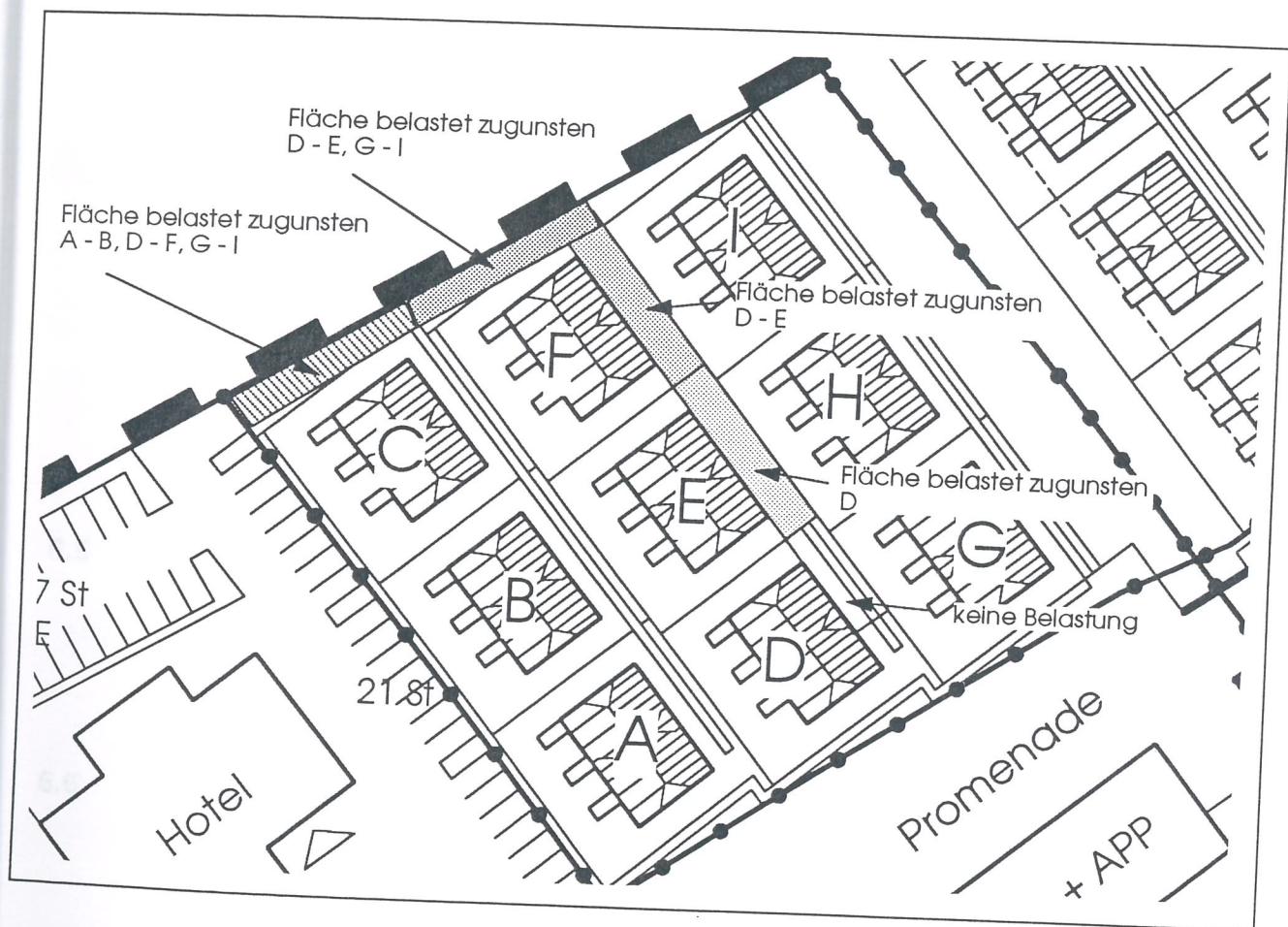
6.4.2 Fahr- und Fußwegerschließung über Wegerechte

Innerhalb des Plangebietes werden - abgesehen von den Gemeinschaftsstellplätzen - keine weiteren öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen entstehen. Die innere Erschließung wird statt dessen mittels sehr dezidierter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (Übersicht vgl. Tabelle in Kap. 6.4.4). Dieses Erschließungssystem wird zum einen an die Promenade angeschlossen, zum anderen erfolgt eine Anbindung an die Wendeanlage der Straße "Achtern Diek". Durch die verschiedenen Festsetzungen z. B. werden die Anfahrbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze für die jeweils Berechtigten, die Zugänglichkeit für Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Allgemeinheit oder bestimmte Gruppen geregelt.

Untergeordnete Wege, die lediglich der inneren Organisation des Gebietes dienen (z. B. Wohnwege oder fußläufige Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze über Flächen mit Gehrechten), werden in der Planzeichnung nicht dargestellt, zumal die genaue Parzellierung der Grundstücke noch nicht feststeht. Dennoch werden hier im weiteren Vollzug dieses B-Plans keine Probleme auftreten, weil im Zusammenhang mit den erforderlichen Teilungsgenehmigungen

gen darzulegen sein wird, wie die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke gewährleistet wird.

In der nachfolgenden Skizze wird verdeutlicht, wie die Feinerschließung der Ferienhäuser mittels Gehrechten umgesetzt werden kann.






6.4.3 Räumstreifen

Die für die Grabenunterhaltung erforderlichen Räumstreifen werden ebenfalls durch Geh und Fahrrechte zugunsten des Entwässerungsverbandes Butjadingen gewährleistet. Diese grabenbegleitenden, jeweils 5 m breiten Geländestreifen sind außerdem mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Ein Räumstreifen im nördlichen Plangebiet soll außerdem Gehrechte zugunsten der Anlieger im Sondergebiet Ferienhäuser 3 sowie der Allgemeinheit erhalten.

6.4.4 Übersicht der unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr. der textl. Festsetzung	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
Begünstigte(r)								
Gemeinde	■	■						
Entwässerungsverband Butjadingen					■	■		■
Ver- und Entsorgungsträger	■	■	■	■	■	■	■	■
Grst. Ferienhäuser 1							■	
Grst. Ferienhäuser 2	■							
Grst. Ferienhäuser 3	■	■	■	■	■			■
Allgemeinheit					■			■
Träger des Katastrophenschutzes	■	■	■				■	■

 = Geh- und Fahrrecht
  = Gehrecht
  = Leitungsrecht

6.5 Kinderspielplatz

Im vorliegenden Bebauungsplan ist kein Kinderspielplatz vorgesehen, da das benachbarte Angebot an Freiflächen und Spielmöglichkeiten ausreicht. Ggfs. wird die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach NSpPG erforderlich.

6.6 Örtliche Bauvorschrift

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Fassaden- sowie auf die Dachgestaltung und hat die Zielrichtung, ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149, ausgenommen hiervon sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Hinsichtlich der Materialien für die Außenwände wird festgelegt, daß diese mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen sind. Für die Ziegel bzw. Verblender wird ein rotes bis rot-braunes Farbspektrum vorgeschrieben.

Für die Dächer wird eine Minstdachneigung von 25° festgesetzt, wobei eine symmetrische Neigung der Dachseiten festgesetzt wird. Auch hier wird ein

Farbenspektrum aus dem rot-braunen Farbtonbereich festgesetzt. Als Material für die roten und rotbraunen Dacheindeckungen sind unglasierte Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Alternativ sind Dacheindeckungen aus Reet zulässig.

6.7 Auswirkungen der Planung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes und Kompensationsmaßnahmen

Da durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (= Eingriffe) zu erwarten sind, ist § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Demnach ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über Vermeidung, Minderung und Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu entscheiden.

Die diesbezüglichen Belange von Natur und Landschaft sind in einem parallel zu diesem B-Plan erarbeiteten Grünordnungsplan dargelegt worden. Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans beinhaltet neben dem Geltungsbereich dieses B-Plans auch noch nördlich und östlich des B-Plans gelegene Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha, auf denen ein naturnaher "Kurgarten" angelegt werden soll. Die im Kurgartenbereich ins Auge gefaßten Maßnahmen (Feuchtbiotop, Baum- und Strauchpflanzungen) sind geeignet, den Eingriff auszugleichen. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

Hinsichtlich weiterer detaillierter Aussagen zu den Belangen der Grünordnung wird auf den Grünordnungsplan (Bestand und Maßnahmen) und den zugehörigen Erläuterungsbericht verwiesen.

7 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Sämtliche Versorgungsleitungen sind in ausreichender Kapazität vor Ort vorhanden. Hinsichtlich der einzelnen Versorgungssparten sind mit den einzelnen Versorgungsträgern die entsprechenden Anschlußmodalitäten zu klären. So sind mit EWE die Anschlußpunkte an das Strom- und Gasversorgungsnetz zu klären. Vorsorglich wurde eine Fläche für eine Transformatorenstation reserviert. Mit dem OOV ist abzustimmen, inwieweit eine im Geltungsbereich verlaufende Wasserleitung zur Versorgung heranzuziehen ist bzw. wie eine Verlegung der Leitung herbeigeführt werden kann. Außerdem ist zu klären, ob dem bestehenden Wasserleitungsnetz ausreichende Löschwassermengen für den Brandfall entnommen werden können und an welchen Stellen Hydranten vorzusehen sind.

Hinsichtlich der Entsorgung ist beabsichtigt, das Schmutzwasser der Kläranlage Burhave zuzuführen. Der Herstellung entsprechender Anschlüsse an die vorhandene SW-Kanalisation steht nach derzeitigem Erkenntnisstand nichts im Wege.

Hinsichtlich der Müllentsorgung wurde bereits ausgeführt, daß die im öffentlichen Straßenraum konzipierten Wendeanlagen für Müllfahrzeuge eine Entsorgung gewährleisten. Es ist beabsichtigt, an diesen Wendeanlagen Müllcontainersammelplätze anzulegen. Ebenso soll in unmittelbarer Nähe der Straße "Achtern Diek" ein entsprechender Sammelplatz erstellt werden, der zu berücksichtigen hat, daß vom "Achtern Diek" das Plangebiet nicht angefahren werden kann.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde ein Aufstellplatz für Wertstoffsammelcontainer festgesetzt.

Die in den Sondergebieten "Hotel" und "Geschäftshäuser" voraussichtlich entstehenden Baulichkeiten werden keine Gebäude geringer Höhe (Fußböden von Aufenthaltsräumen liegen höher als 7 m über Gelände) sein. Daher ist zu gewährleisten, daß die Feuerwehr im Brandfall anleiten kann und entsprechend befestigte Rangier- und Wendemöglichkeiten für größere Feuerwehrfahrzeuge an den Gebäuden vorhanden sind. Dieses ist vom Grundsatz her gewährleistet. Die detaillierten Nachweise werden in den Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Hinsichtlich der Gewährleistung des Brandschutzes in den Sondergebieten "Ferienhausgebiete 1 bis 3" mit Gebäuden geringer Höhe (Definition siehe oben) ist der DVNBauO zu entnehmen, daß ein Aufstellen von Drehleitern nicht zu gewährleisten ist. Allerdings ist für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, vorgeschrieben, daß Zuwege in einer Mindestbreite von 1,25 m erforderlich sind. Vom Grundsatz her kann diesem Erfordernis Rechnung getragen werden. Das nähere wird sich im Zuge der Parzellierung und Wegeführung regeln.

7.2 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung des B-Plans keine Kosten. Die Baugrundstücke werden voll erschlossen an die Käufer abgegeben.

7.3 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Das Grundeigentum im gesamten Plangebiet liegt bei einem Vorhabenträger. Dieser wird die Parzellierung veranlassen und die Grundstücke erschlossen an die Käufer veräußern. Inwieweit der Gemeinde entstehende Kosten erstattet werden, wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 FORTSCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zusammenhang mit der Fassung des Satzungsbeschlusses wurde beschlossen, den Bebauungsplan in geringfügiger Form zu ändern:

Änderung der Planzeichnung:

- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde unterteilt (aus 3.5. wird jetzt 3.5 und 3.8), wobei 3.8 auch zugunsten der "Feuerwehr" gilt
- ein Standort für eine Transformatorenstation wurde festgesetzt
- ein Standort für einen Wertstoffsammelbehälterplatz wurde festgesetzt

Änderung der textlichen Festsetzungen:

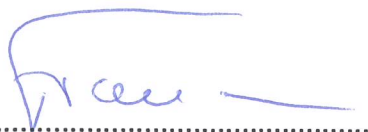
- Mittels einer neuen textlichen Festsetzung wurde ein Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen im Gewässerrandstreifen erreicht
- Die textliche Festsetzung 3. wurde durch einige Regelungen zugunsten der "Feuerwehr" ergänzt

Begründung:

Das Kap. 3.1 wurde um Aussagen zur regionalen Raumordnungsplanung ergänzt (siehe Text im Abwägungsvorschlag)

UNTERZEICHNET:

Burhave, 15.03.98



Bürgermeister



Gemeindedirektor

